PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le nombre de mises en chantier restera supérieur à 200 000 jusqu'en 2006

Canada

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Premier trimestre de 2005

Aperçu

Mises en chantier

2004 : 233 431
2005 : 216 300
2006 : 201 100

Ventes de logements existants

2004 : 456 108
2005 : 445 100
2006 : 427 300

Mises en chantier d'habitations : Après avoir atteint en 2004 un sommet inégalé depuis 17 ans, le nombre de mises en chantier d'habitations diminuera pour s'établir à 216 300 en 2005. Il dépassera la barre des 200 000 pour la cinquième année de suite en 2006.

Ventes de logements existants : Cette année et l'an prochain, les ventes de logements existants fléchiront quelque peu, car l'accroissement des charges de remboursement hypothécaire aura une incidence négative sur la demande, en particulier chez les personnes qui envisagent d'accéder à la propriété.

Prix de revente : Au cours des trois dernières années, les prix ont fortement augmenté sur le marché de la revente. Vu le repli des ventes et le nombre croissant de nouvelles inscriptions, les hausses de prix ne seront pas aussi vives en 2005 et 2006. (Voir en page 3)

Les régions À SURVEILLER

Colombie-Britannique : Le secteur de la construction résidentielle en Colombie-Britannique s'apprête à connaître un niveau d'activité soutenu au cours des prochaines années. La croissance sera favorisée par plusieurs facteurs fondamentaux : expansion modérée de l'économie, retombées de gains antérieurs réalisés au chapitre de l'emploi, immigration nette. (Voir en page 10)

Saskatchewan : Les perspectives positives en Saskatchewan tiennnent principalement à la croissance dans les secteurs de l'énergie et des mines. La création d'emplois et la baisse du taux de chômage aura pour effet de réduire le nombre d'habitants qui quittent la province pour trouver du travail. Ces facteurs favoriseront la formation de ménages et soutiendront la demande de logements cette année. (Voir en page 12)

Obtenez cette publication de deux à trois semaines plus rapidement! Optez pour l'envoi par courrier électronique, en format PDF. Communiquez avec la SCHL par téléphone, au 613-748-2006, ou par courriel, à l'adresse Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca

3 **PERSPECTIVES NATIONALES**

4 **TENDANCES INFLUANT SUR L'HABITATION**

6 **RAPPORT SPÉCIAL : Survol du marché locatif**

10 **RAPPORTS PROVINCIAUX**

10 Colombie-Britannique
11 Alberta
12 Saskatchewan
13 Manitoba
14 Ontario
15 Québec
16 Nouveau-Brunswick
17 Nouvelle-Écosse
18 Île-du-Prince-Édouard
19 Terre-Neuve-et-Labrador

20 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives du marché de l'habitation, Canada – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

106-02116/

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national du gouvernement du Canada responsable de l'habitation, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien du logement. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiennes et les Canadiens à réaliser leur rêve de devenir propriétaires.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de ce que fait la SCHL en collaboration avec tous les ordres de gouvernement, ainsi qu'avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif, en vue d'améliorer la qualité, l'accessibilité et l'abordabilité des logements locatifs à l'échelle du pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiennes et les Canadiens en offrant des produits et des services qui aident le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité et l'abordabilité des logements. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitation au pays. Les Canadiennes et les Canadiens peuvent avoir facilement accès à ces informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Renseignements et abonnements

Abonnez-vous à la version électronique (PDF) des *Perspectives du marché de l'habitation, Canada*. Vous recevrez chaque numéro par courrier électronique, le jour même de la publication du rapport. Plus besoin d'attendre deux ou trois semaines avant de recevoir le rapport par la poste!

Vous pouvez vous abonner en direct, sur le site Web de la SCHL, à l'adresse suivante : http://www.cmhc-schl.gc.ca/cgi-bin/webc.exe/infomarche/magasin/st_main.html

Vous pouvez aussi vous abonner ou vous renseigner sur votre abonnement en communiquant avec nous par courriel, à l'adresse Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca, par téléphone, au 613-748-2006, ou par télécopieur, au 613-748-2156.

Abonnement annuel (4 numéros) : 120 $, TPS en sus
Chaque numéro : 40 $, TPS en sus

Pour recevoir un exemplaire du rapport en format papier, veuillez composer le 1 800 668-2642; de l'extérieur du Canada, faites le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

Les prévisions ayant servi à l'élaboration du présent rapport ont été établies en janvier 2005.

Perspectives du marché de l'habitation, Canada – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Le prochain numéro est celui du deuxième trimestre de 2005. Sa diffusion est prévue pour le mois de mai.

Pour en savoir davantage sur d'autres produits d'information utiles offerts par la SCHL, consultez le site Web de la SCHL, dont la page d'accueil se trouve à l'adresse suivante : www.schl.ca.

S.I.A.®

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2005.

Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

ISSN 1 488-6537 Numéro de produit 61500-2005-Q01

Perspectives nationales

En détail

Le nombre de mises en chantier d'habitations au Canada devrait diminuer de 7,3 % pour se fixer à 216 300 cette année, après avoir atteint 233 431 en 2004 – un sommet inégalé depuis 17 ans. La moitié de ce recul sera attribuable à une baisse d'activité prévue au Québec, où les mises en chantier se replieront d'environ 9 450 (-16,2 %) sous l'effet d'une conjoncture économique et de conditions du marché moins robustes. La construction résidentielle continuera de ralentir en 2006 : le nombre de mises en chantier fléchira de 7,0 % pour s'établir à 201 100.

L'activité sur le marché de l'habitation commencera à se modérer : le nombre de mises en chantier s'établira à 216 300 en 2005 et à 201 100 en 2006. La demande refoulée est en train de se résorber, et la construction résidentielle retrouvera graduellement des niveaux qui cadrent davantage avec les tendances démographiques. De plus, à mesure que les taux d'intérêt s'accroîtront en 2005 et en 2006 et que les prix des habitations continueront de monter, les charges de remboursement hypothécaire se relèveront.

Par ailleurs, dans bien des centres urbains du pays, la hausse des taux d'inoccupation sur le marché locatif limitera celle des loyers. La possession d'un logement deviendra donc de plus en plus chère par comparaison à la location, ce qui contribuera à réduire la demande d'habitations pour propriétaire-occupant.

Au cours des dernières années, de multiples ménages ont profité de la faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires pour acheter une habitation. Cependant, les trois années de flambée des prix observées dans de nombreuses régions du pays ont fait croître les charges de remboursement hypothécaire. Résultat : les acheteurs devront maintenant payer des charges de remboursement plus considérables. Quant aux acheteurs déjà propriétaires, ils ont en quelque sorte été à l'abri des effets de la progression des prix, car ils ont pu réaliser d'importants gains d'avoir propre en vendant leur habitation. Les accédants à la propriété seront donc les plus touchés par l'accroissement des charges de remboursement hypothécaire.

Baisse des mises en chantier de maisons individuelles en 2005

Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a atteint en 2004 un sommet qui était resté inégalé depuis 16 ans, soit 129 171. Cette année, il devrait diminuer de 8,3 % pour s'établir à 118 500. Cette tendance à la baisse se poursuivra en 2006, car on prévoit un repli de 7,2 % qui portera ce nombre à 110 000.

On s'attend à ce que la construction de logements individuels ralentisse en 2005 dans toutes les provinces du Canada, sauf au Manitoba et en Saskatchewan, où elle s'accélérera légèrement. Des taux de décroissance à deux chiffres sont prévus à Terre-Neuve (-14,8 %), à l'Île-du-Prince-Édouard (-12,0 %), au Québec (-11,7 %) et en Alberta (-11,1 %).

La construction de logements collectifs s'affaiblira en 2005

Dans le segment des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), le nombre de mises en chantier a culminé à 104 260 en 2004 – un niveau sans précédent depuis 18 ans. En 2005, il devrait se replier de 6,2 % pour se fixer à 97 800. La construction de jumelés fléchira de 12,2 %, et celle d'appartements, de 6,9 %, alors que celle de maisons en rangée progressera de 0,1 %.

Les plus importants reculs au Canada auront lieu à l'Île-du-Prince-Édouard (-36,7 %), au Québec (-20,5 %) et à Terre-Neuve (-10,3 %). Les mises en chantier de logements collectifs augmenteront au Nouveau-Brunswick, en Nouvelle-Écosse, en Colombie-Britannique et en Saskatchewan, grâce à une intensification notable de la construction d'appartements.

Les ventes S.I.A.® descendront du niveau record atteint en 2004

En 2004, le nombre de transactions sur le marché de la revente s'est établi à 456 108, du jamais vu. Toutefois, l'ascension des prix et la modeste hausse des taux hypothécaires feront bondir les charges de remboursement hypothécaire et diminuer la demande. Par conséquent, les ventes S.I.A.® régresseront de 2,4 % pour se chiffrer à 445 100 en 2005. La tendance se maintiendra en 2006, année où 427 300 logements changeront de propriétaire par l'entremise du S.I.A.®.

Cette année au Canada, le volume des ventes S.I.A.® va s'amenuiser dans trois des quatre provinces de l'Atlantique, de même qu'en Colombie-Britannique, au Québec et en Ontario. Il va prendre de l'ampleur au Manitoba et en Saskatchewan et demeurer inchangé en Alberta.

Ralentissement de la croissance des prix cette année

Le repli des ventes et la multiplication des nouvelles inscriptions atténueront les pressions qui s'exercent sur les prix de revente, cette année et l'an prochain. De nombreux centres urbains au pays ont affiché d'importantes augmentations de prix au cours des trois dernières années. En 2002, 2003 et 2004, le prix de vente moyen des logements existants s'est accru respectivement de 10,0 %, 9,6 % et 9,7 %. Cette année, le marché de la revente deviendra plus équilibré dans la plupart des régions métropolitaines, si bien que le rythme de croissance des prix se modérera. Le prix S.I.A.® moyen gagnera 5,8 % en 2005 – taux environ deux fois moins élevé que ceux des trois années précédentes – et 3,4 % en 2006.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances influant sur l'habitation

L'économie

Le produit intérieur brut (PIB) réel du Canada a connu une croissance annuelle de 3,2 % au troisième trimestre de 2004, ce qui représente une baisse par comparaison au taux révisé de 3,9 % enregistré au trimestre précédent. De juillet à septembre, le PIB réel a été stimulé par une importante accumulation des stocks d'entreprises non agricoles. D'autres facteurs ont contribué à l'expansion de l'économie au troisième trimestre : les dépenses de consommation ont crû dans une proportion annualisée de 3,0 %; les investissements dans le secteur des machines et du matériel ont bondi de 8,2 %; les dépenses publiques et l'investissement résidentiel ont augmenté. Par contre, le repli des exportations et la hausse des importations ont ralenti la progression de l'économie au troisième trimestre. Cette faiblesse sur le plan commercial témoigne en partie de la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine, vigueur qui rend les produits canadiens moins concurrentiels.

Le revenu personnel disponible a lui aussi évolué plus lentement au troisième trimestre. Il a avancé de un demi pour cent, comparativement à 1,2 % au deuxième trimestre.

On prévoit que l'accroissement du PIB réel au Canada se chiffrera à 2,7 % pour l'année 2004, à 3,0 % en 2005, puis à 3,2 % en 2006.

Les taux hypothécaires

Le 25 janvier, la Banque du Canada a maintenu à 2,5 % son taux du financement à un jour, indiquant que la croissance économique a été plus faible que prévu. Comme l'inflation mesurée par l'indice de référence reste en deçà de la cible de 2 %, la Banque surveille de près la force du dollar canadien ainsi que son effet modérateur sur la demande de produits et services canadiens.

Selon les prévisions, les taux hypothécaires vont croître à mesure que les taux d'intérêt augmenteront en 2005 et 2006. Les taux affichés des prêts hypothécaires fermés de un an, de trois ans et de cinq ans devraient rester bas mais augmenter tout de même d'entre 25 et 75 points de base cette année et l'an prochain. On prévoit qu'ils se situeront respectivement entre 4,75 et 5,50 %, entre 5,50 et 6,25 %, et entre 6,00 et 6,75 % en 2005 et qu'ils progresseront quelque peu en 2006, soit d'entre 25 et 75 points de base.

Toutefois, la majoration des taux affichés ne se traduira pas nécessairement par une hausse des taux hypothécaires négociés entre les emprunteurs et les prêteurs. Au cours des dernières années, l'écart entre les taux hypothécaires et le taux de rendement des obligations d'une durée comparable est demeuré entre 2,00 et 2,50 points de pourcentage, ce qui a laissé aux prêteurs une certaine marge de manoeuvre pour offrir des rabais variant entre 0,50 et 1,50 point de pourcentage par rapport aux taux affichés. Ces écarts et rabais se maintiendront problabement à court terme.

La migration

Les statistiques migratoires pour les trois premiers trimestres de 2004 montrent que la migration internationale suit une tendance ascendante depuis quelque temps. On estime que la migration nette (les arrivées moins les départs) au Canada a augmenté d'environ 10 % en 2004 et fait grimper de 192 600 le nombre d'habitants dans la population canadienne. Comme bon nombre des nouveaux arrivants sont d'abord locataires, la progression de l'immigration stimulera la demande de logements locatifs.

L'emploi

En décembre 2004, l'emploi a crû de 1,4 % en glissement annuel, ce qui représente 228 100 postes. Le nombre d'emplois a crû de 60 600 dans le secteur de la construction, de 56 300 dans celui de la finance, des assurances et de l'immobilier, et de 59 100 dans le secteur des services professionnels, scientifiques et techniques, pour des hausses respectives de 6,3 %, 5,9 % et 6,0 %. Le secteur manufacturier a toutefois accusé des pertes de 27 000 emplois (-1,2 %).

Le rapport emploi-population corrigé des variations saisonnières a atteint 62,7 % en décembre 2004, égalant le record établi en décembre 2003. Comme l'économie affiche presque le plein emploi, la croissance de l'emploi sera limitée encore davantage par l'augmentation de la population. Pendant la période de deux ans ayant pris fin en décembre 2003, le nombre désaisonnalisé de postes créés s'est hissé à quelque 834 000. Cependant, toute amélioration de l'emploi prend un certain temps avant de faire sentir ses effets sur le marché de l'habitation, car les personnes nouvellement embauchées ont besoin de temps pour s'établir. C'est donc en 2004 que l'essor de 2002 et 2003 a donné un coup de fouet aux reventes et aux mises en chantier de logements. Environ 550 000 emplois devraient être créés cette année et l'an prochain, ce qui est inférieur aux 834 000 postes créés durant la précédente période de 24 mois.

En 2004, la croissance annuelle moyenne de l'emploi au Canada s'est chiffrée à 1,7 %, comparativement à 2,2 % en 2003. L'emploi a progressé dans toutes les provinces; les proportions vont de 0,7 %, en Saskatchewan, à 2,4 %, en Colombie-Britannique et en Nouvelle-Écosse. Les taux les plus bas au pays ont été observés au Manitoba (1,2 %), à l'Île-du-Prince-Édouard (1,0 %) et en Saskatchewan (0,7 %).

La population active du Canada a connu une expansion de 1,3 % – sa plus lente depuis 1996. Comme l'emploi s'est accru plus rapidement que la population active, le taux de chômage a touché en 2004 son point le plus bas des trois dernières années, soit 7,2 %. La tendance étant censée se maintenir, on prévoit que le taux de chômage annuel moyen descendra à 7,1 % cette année et à 6,9 % en 2006.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observation
Taux hypothécaires	Comme les taux hypothécaires augmenteront légèrement au cours des deux prochaines années, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant commencera à baisser.
Emploi	La forte croissance de l'emploi enregistrée ces dernières années a stimulé la formation de ménages et alimenté la demande de logements. Comme l'économie affiche presque le plein emploi, l'accroissement de l'emploi sera limité par le rythme d'augmentation de la population.
Revenu	La progression du revenu disponible a grandement favorisé la vigueur du marché de l'habitation ainsi que les hausses de prix qui en ont résulté. Maintenant qu'un léger relèvement des taux hypothécaires est prévu, la croissance continue du revenu contribuera de façon déterminante à soutenir la demande de logements pour propriétaire-occupant.
Migration nette	Le nombre d'immigrants est en voie d'atteindre la limite supérieure de la fourchette cible établie par le gouvernement du Canada. L'accroissement démographique entraîné par la hausse du bilan migratoire soutiendra la demande de logements locatifs à court terme.
Accroissement naturel de la population	La population canadienne vieillit, et de moins en moins d'habitants sont en âge d'avoir des enfants. Par conséquent, l'apport des naissances à l'accroissement démographique diminue.
Confiance des consommateurs	L'indice des attitudes des consommateurs, mesuré par le Conference Board du Canada, indique que le degré de confiance des consommateurs au pays demeure élevé. La conjoncture économique favorable qui est prévue cette année et l'an prochain continuera de donner aux consommateurs le goût de dépenser, ce qui soutiendra le marché de l'habitation.
Marché de la revente	La montée des charges de remboursement hypothécaire modérera la demande de logements existants au cours des années à venir. Selon les prévisions, le nombre des reventes descendra de ses sommets records, et celui des nouvelles inscriptions est en hausse, si bien que les futures augmentations de prix seront plus modestes.
Taux d'inoccupation	En 2004, le taux d'inoccupation dans les régions métropolitaines du Canada s'est accru pour la troisième année de suite. L'affaiblissement de la demande sur le marché locatif limitera le nombre de logements locatifs qui seront mis en chantier.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

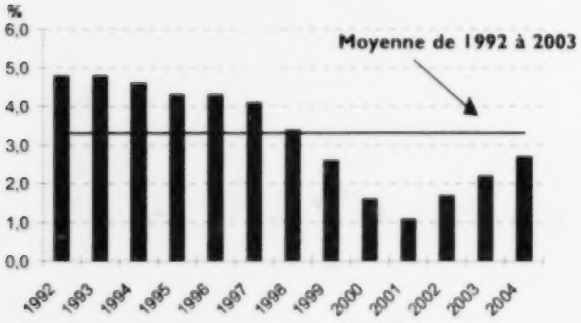
Rapport spécial : Survol du marché locatif

En 2004, les taux d'inoccupation ont continué d'augmenter dans bien des collectivités au Canada. Grâce à la faiblesse des taux hypothécaires, l'accession à la propriété est devenue à la portée de nombreux ménages locataires, ce qui a fait diminuer la demande de logements locatifs. Les achèvements d'appartements locatifs ont fait croître l'offre, et il s'achève encore beaucoup de copropriétés, lesquelles concurrencent le marché locatif.

Le taux d'inoccupation moyen des logements locatifs est monté à 2,7 %

Comme prévu, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains[1] du Canada a atteint 2,7 % en octobre 2004, après s'être établi à 2,2 % un an auparavant. Bien qu'il s'agisse de sa troisième hausse annuelle de suite, le taux d'inoccupation reste inférieur à la moyenne de 3,3 % calculée pour la période allant de 1992 à 2003. L'accroissement des taux d'inoccupation s'est traduit par une progression modeste des loyers moyens. Les appartements de deux chambres – les plus courants sur le marché – ont vu leur loyer moyen monter de 2,3 % en 2004, soit dans une faible proportion analogue au taux d'inflation.

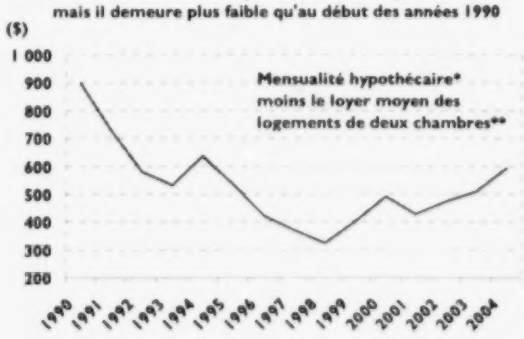
Taux d'inoccupation dans les régions métropolitaines* Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements



Source : SCHL.
Moyenne des principaux centres. Avant 2002, Kingston et Abbotsford étaient pas inclus.

L'augmentation de la dernière année s'explique par divers facteurs. Grâce aux bas taux hypothécaires, les charges de remboursement hypothécaire sont demeurées peu élevées. L'accession à la propriété est donc devenue à la portée de nombreux ménages locataires, ce qui a fait diminuer la demande de logements locatifs. Bien que l'écart entre la mensualité hypothécaire* et le loyer moyen des logements de deux chambres se creuse depuis trois ans, il demeure plus mince qu'au début des années 1990. Par exemple, en 2004, le paiement hypothécaire mensuel dépassait près de 600 $ le loyer moyen des logements de deux chambres, alors qu'en 1990, la différence était d'environ 900 $. L'écart le plus faible a été observé en 1998, année où la demande de logements pour propriétaire-occupant au pays a pris son envol. En effet, le taux de propriétaires suit une tendance ascendante au Canada en ce moment. Entre 1996 et 2001, il s'est accru de 2,3 points de pourcentage, si bien que 65,8 % des ménages canadiens étaient propriétaires de leur habitation en 2001.

L'écart entre les frais de possession et les loyers se creuse, mais il demeure plus faible qu'au début des années 1990



Sources : SCHL, ACI, Banque du Canada.
* Prêt hypothécaire correspondant à 90 % de la valeur de l'habitation, amorti sur 25 ans, selon le taux à 5 ans et le prix S.I.A.® moyen.
** Avant 2002, Kingston et Abbotsford étaient exclus.

En 2005, l'écart entre la mensualité hypothécaire et le loyer moyen des logements de deux chambres continuera de s'accentuer, car les taux hypothécaires devraient progresser quelque peu et le prix S.I.A.® poursuivra son ascension. Cela commencera à restreindre le mouvement d'accession à la propriété chez les ménages locataires et entraînera dans une certaine mesure un repli de la construction résidentielle et de l'activité sur le marché de la revente. Toutefois, la demande de logements pour propriétaire-occupant restera vive, et des logements locatifs neufs viendront faire grossir l'offre. Le taux d'inoccupation continuera donc de croître en 2005, pour atteindre 3,0 %.

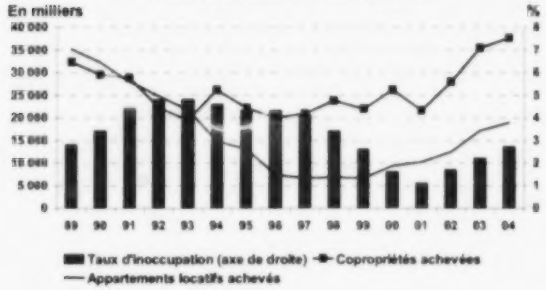
En outre, il s'achève encore beaucoup de copropriétés, lesquelles concurrencent le marché locatif et contribuent ainsi à l'augmentation des taux d'inoccupation dans plusieurs centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Par ailleurs, les

[1]Les centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) de Statistique Canada, à l'exception de la RMR d'Ottawa-Gatineau qui est considérée comme deux centres aux fins de l'enquête sur les logements locatifs.

Personne-ressource : Sandra Girard, 613-748-4502, sgirard@cmhc-schl.gc.ca

copropriétés ajoutent au marché locatif parce que, dans certains cas, elles sont acquises par des investisseurs qui les offrent en location. Ces habitations font concurrence aux logements locatifs traditionnels visés par l'enquête de la SCHL. Pendant la période de douze mois ayant pris fin en septembre 2004, 37 578 copropriétés ont été achevées, soit 6,5 % de plus que durant la précédente période de un an.

Achèvements de copropriétés et d'appartements locatifs et taux d'inoccupation ***



Source : SCHL.

*** Moyenne des principaux centres, immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements.

Note : Les années présentées sont des périodes de douze mois débutant en octobre et se terminant en septembre de l'année civile suivante. Par exemple, l'année 2004 fait référence à la période allant d'octobre 2003 à septembre 2004.

L'accroissement des taux d'inoccupation tient également aux achèvements d'appartements locatifs, qui ont fait gonfler l'offre dans certains centres. D'octobre 2003 à septembre 2004, 18 806 appartements locatifs ont été achevés, soit 10,8 % de plus que pendant la période de douze mois ayant pris fin en septembre 2003.

En revanche, l'immigration internationale a été de 15 % plus forte pendant l'année s'étant terminée en septembre 2004 que durant l'année précédente, ce qui a fait contrepoids à ces facteurs. Étant donné qu'à leur arrivée au pays, les immigrants choisissent généralement d'être locataires plutôt que propriétaires de leur habitation, cette augmentation de l'immigration a stimulé la demande de logements locatifs dans certains centres. La plupart des immigrants s'installent à Toronto, Montréal ou Vancouver.

Survol des marchés locaux

Les taux d'inoccupation ont évolué à la hausse sur la plupart des marchés, et la majorité des centres ont enregistré des variations relativement faibles.

À Windsor, le taux d'inoccupation a fait le plus grand bond pour atteindre le plus haut niveau au pays

Le taux d'inoccupation à Windsor a plus que doublé. Il est passé de 4,3 %, en 2003, à 8,8 %, en 2004. L'appréciation du dollar canadien a affaibli l'emploi dans le secteur manufacturier en général, mais plus particulièrement chez les fournisseurs de pièces d'automobiles. Résultat : le taux de chômage augmente à Windsor et y est parmi les plus élevés de toutes les RMR.

Posséder une habitation coûte moins cher à Windsor que dans la plupart des autres RMR de l'Ontario, car les prix font en sorte que l'écart entre les frais de possession et les loyers est faible. Par ailleurs, il s'est achevé deux fois plus d'appartements en copropriété en 2004 qu'en 2003, ce qui a fait progresser l'offre de logements pour propriétaire-occupant dans les fourchettes de prix inférieures.

Les plus fortes baisses du taux d'inoccupation sont survenues dans le Grand Sudbury, à Vancouver et à Victoria

C'est dans le Grand Sudbury, à Vancouver et à Victoria que la proportion de logements vacants a diminué le plus. À Sudbury, le taux d'inoccupation a touché un creux qui n'avait pas été égalé depuis 1992. De 3,6 % en 2003, il est descendu à 2,6 % en 2004. Le marché locatif a été stimulé par la forte demande, elle-même soutenue par l'emploi chez les jeunes et une amélioration de la migration nette. En 1998-1999, le solde migratoire était négatif et se chiffrait à -2 900 selon Statistique Canada; en 2002-2003, il est redevenu positif et a atteint 326.

À Vancouver, le taux d'inoccupation est bas en règle générale, la moyenne de dix ans se situant à 1,5 %. Sous l'effet conjugué de la vive demande de logements locatifs et du peu d'unités qui se sont ajoutées au parc locatif, le nombre d'habitations inoccupées s'est replié cette année. Les mêmes facteurs ont fait fléchir le taux d'inoccupation à Victoria, où l'on trouve la plus petite proportion de logements vacants au pays.

Centres affichant les plus fortes hausses du taux d'inoccupation	Centres affichant les plus fortes baisses du taux d'inoccupation	Centres affichant les taux d'inoccupation les plus élevés	Centres affichant les taux d'inoccupation les plus bas
Windsor (4,5 points de pourcentage)	Grand Sudbury (-1,0 point de pourcentage)	Windsor (8,8 %)	Victoria (0,6 %)
Edmonton (1,9 point de pourcentage)	Vancouver (-0,7 point de pourcentage)	Saskatoon (6,3 %)	Sherbrooke (0,9 %)
Saskatoon (1,8 point de pourcentage)	Victoria (-0,5 point de pourcentage)	Saint John (5,8 %)	Winnipeg (1,1 %)
Thunder Bay (1,7 point de pourcentage)	Trois-Rivières (-0,3 point de pourcentage)	Saguenay (5,3 %)	Québec (1,1 %)
London (1,6 point de pourcentage)	Winnipeg (-0,2 point de pourcentage)	Edmonton (5,3 %)	Trois-Rivières (1,2 %)

Source : Enquête sur les logements locatifs réalisée en octobre 2004 par la SCHL.

Personne-ressource : Sandra Girard, 613-748-4502, sgirard@cmhc-schl.gc.ca

Le taux d'inoccupation à Toronto atteint un sommet historique

À 4,3 %, le taux d'inoccupation à Toronto touche un sommet historique, mais il a crû moins rapidement en 2004 qu'au cours des deux années précédentes. La demande de logements pour propriétaire-occupant chez les ménages locataires est restée forte en 2004, la baisse des taux hypothécaires observée en début d'année ayant annulé en partie l'effet de la hausse des prix. Les achèvements de copropriétés ont chuté de 27,2 %, si bien que leur nombre est passé à 10 178. Néanmoins, l'accroissement du parc de copropriétés a contribué à l'augmentation du taux d'inoccupation. Les investisseurs qui offrent leurs copropriétés en location livrent une concurrence féroce au marché locatif traditionnel à Toronto. Selon les prévisions, il s'achèvera plus d'appartements offerts en copropriété ou en location cette année, de sorte que le marché locatif restera faible. Les achèvements de logements locatifs étaient en baisse de 23,5 %, mais ils sont demeurés plus nombreux qu'en 2002; 726 appartements se sont ajoutés au parc locatif à Toronto alors que le taux d'inoccupation y était déjà élevé. Par ailleurs, après avoir fait une chute vertigineuse en 2003, l'immigration a commencé à se redresser en 2004, ce qui a alimenté la demande de logements locatifs.

Montréal : le plus important marché locatif au Canada reste serré

À Montréal, la demande de logements locatifs est demeurée intense en raison des importants volumes d'immigration et des hauts niveaux d'emploi chez les jeunes. Le parc locatif à Montréal a pris de l'expansion grâce aux achèvements de logements abordables et d'unités locatives d'initiative privée pour retraités. Les bas taux hypothécaires ont incité des ménages locataires à accéder à la propriété, ce qui a limité la progression de la demande. Dans l'ensemble, le taux d'inoccupation reste bas (1,5 %), et les ménages locataires ont encore du mal à trouver un logement sur le plus gros marché locatif au Canada.

Calgary : taux d'inoccupation stationnaire

À Calgary, le taux d'inoccupation (4,3 %) a égalé son niveau de 2003, qui était demeuré sans précédent pendant neuf ans. La proportion de logements vacants y est quand même bien inférieure au sommet de 12,3 % atteint en 1983. Le nombre de copropriétés dont on a achevé la construction s'est replié de 7,2 % pour se fixer à 3 632, signe que la vague d'accession à la propriété chez les ménages locataires a perdu de son amplitude. De plus, la nouvelle demande de logements locatifs s'est intensifiée au sein des groupes qui en sont habituellement à l'origine, soit les jeunes et les immigrants. Par ailleurs, seulement 246 appartements locatifs ont été achevés, comparativement à 652 l'année précédente, ce qui donne à penser que l'offre de logements locatifs s'est accrue moins rapidement. La chute des achèvements de logements en copropriété a renforcé cette tendance, puisque certaines copropriétés appartiennent à des investisseurs qui les offrent en location. Bien que des habitations neuves se soient ajoutées au parc locatif à Calgary, l'univers locatif s'est amenuisé sous l'effet des conversions continues d'ensembles d'appartements locatifs en immeubles de logements en copropriété. Pendant la période de 12 mois ayant pris fin en octobre 2004, 970 appartements locatifs ont été convertis en copropriétés, du jamais vu. Ceux-ci ont contribué au repli de 909 unités observé dans l'univers locatif – l'un des principaux facteurs ayant empêché le taux d'inoccupation d'augmenter à Calgary.

Logement abordable : les ménages locataires à faible revenu sont nombreux à éprouver des besoins impérieux [1] en matière de logement

Bien que le taux d'inoccupation ait évolué à la hausse dans bon nombre de centres urbains, de multiples ménages locataires consacrent plus de 30 % de leur revenu au paiement de leur loyer. Il leur faudrait ou bien un logement moins cher, ou bien de l'aide pour rendre leurs frais de logement plus abordables.

---

[1] Tout ménage devrait vivre dans un logement abordable qui ne nécessite pas de réparations majeures et qui est assez grand compte tenu du nombre d'occupants. On dit d'un ménage qu'il éprouve des besoins impérieux en matière de logement s'il vit dans un logement qui n'est pas conforme à au moins un de ces critères et si le loyer médian des logements acceptables (conformes aux trois normes) situés dans sa localité dépasse 30 % du revenu de ce ménage.

Personne-ressource : Sandra Girard, 613-748-4502, sgirard@cmhc-schl.gc.ca

Indicateurs du marché locatif dans les régions métropolitaines du Canada

Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements

	Taux d'inoccupation – tous logements confondus		Loyer moyen – logements de deux chambres		
	Oct. 2003	Oct. 2004	Oct. 2003 ($)	Oct. 2004 ($)	Variation en %
Région de l'Atlantique					
St. John's	2,0	3,1	607	618	1,8%
Halifax	2,3	2,9	720	747	3,8%
Saint John	5,2	5,8	504	520	3,2%
Région du Québec					
Gatineau	1,2	2,1	639	663	3,8%
Montréal	1,0	1,5	575	594	3,3%
Québec	0,5	1,1	567	596	5,1%
Saguenay	5,2	5,3	457	459	0,4%
Sherbrooke	0,7	0,9	471	495	5,1%
Trois-Rivières	1,5	1,2	436	457	4,8%
Région de l'Ontario					
Hamilton	3,0	3,4	778	789	1,4%
Kingston	1,9	2,4	768	785	2,2%
Kitchener	3,2	3,5	754	765	1,5%
London	2,1	3,7	736	758	3,0%
Oshawa	2,9	3,4	845	852	0,8%
Ottawa	2,9	3,9	932	940	0,9%
St. Catharines-Niagara	2,7	2,6	704	722	2,6%
Grand Sudbury	3,6	2,6	651	655	0,6%
Thunder Bay	3,3	5,0	672	679	1,0%
Toronto	3,8	4,3	1 040	1 052	1,2%
Windsor	4,3	8,8	776	776	0,0%
Région des Prairies					
Calgary	4,4	4,3	804	806	0,2%
Edmonton	3,4	5,3	722	730	1,1%
Regina	2,1	2,7	589	602	2,2%
Saskatoon	4,5	6,3	576	580	0,7%
Winnipeg	1,3	1,1	645	664	2,9%
Région de la Colombie-Britannique					
Abbotsford	2,5	2,8	672	684	1,8%
Vancouver	2,0	1,3	965	984	2,0%
Victoria	1,1	0,6	789	799	1,3%
Toutes ces RMR [1]	**2,2**	**2,7**			

[1] Moyenne pondérée.

Personne-ressource : Sandra Girard, 613-748-4502, sgirard@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

Aperçu

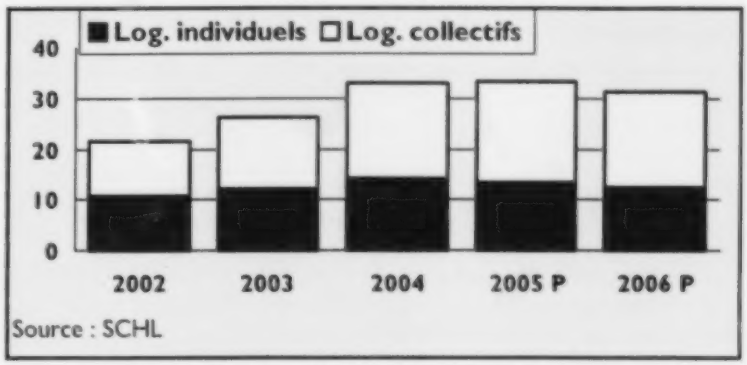
Les facteurs fondamentaux favorisent le marché de l'habitation

Le secteur de la construction résidentielle en Colombie-Britannique s'apprête à connaître un niveau d'activité soutenu au cours des prochaines années. La croissance sera favorisée par plusieurs facteurs fondamentaux : expansion modérée de l'économie, retombées de gains antérieurs réalisés au chapitre de l'emploi, immigration nette venant développer l'assise démographique de la province.

L'économie britanno-colombienne tournera presque à plein régime. Sous l'effet de la croissance généralisée, la confiance des consommateurs sera solide et l'emploi augmentera. S'il est vrai que la valeur élevée du dollar canadien ralentira les exportations de la province et l'activité dans le secteur du tourisme, elle fera par contre baisser le prix des biens de consommation importés et les coûts d'importation des entreprises. Grâce à une hausse de l'investissement résidentiel, des dépenses de consommation et des investissements des entreprises, l'économie provinciale croîtra globalement de 3,2 % en 2005 et de 3,3 % en 2006.

En Colombie-Britannique, le marché de l'emploi s'améliorera par rapport à celui d'autres provinces, ce qui attirera des travailleurs d'autres provinces et fera augmenter la demande de logements.

Mises en chantier, C.-B. (en milliers)



Source : SCHL

Le taux de chômage est descendu à 6,1 % en décembre dans la province – son point le plus bas des 23 dernières années. Il se situe ainsi à un niveau nettement inférieur à la moyenne nationale, qui est de 7,0 %. Le solde de la migration interprovinciale continuera de s'accroître. On prévoit un gain net de 7 000 personnes en 2005 puis de 8 000 personnes en 2006.

Le mouvement haussier des ventes de logements existants a plafonné, car la demande refoulée qui soutenait l'activité sur le marché de la revente semble se résorber. Les nouvelles inscriptions sont à la hausse en raison de la montée des prix. La plupart des marchés de la revente de la province atteindront le seuil d'équilibre en 2005, ce qui réduira quelque peu les pressions exercées sur les constructeurs, qui essaient de répondre à la demande de logements.

Il y aura 33 600 mises en chantier d'habitations en 2005, puis un peu moins en 2006, soit 31 100. En raison de l'élévation des prix et de la hausse progressive des taux d'intérêt, les charges de remboursement hypothécaire augmenteront dans la province. Par conséquent, les constructeurs vont privilégier le segment des collectifs, de sorte que ce dernier récoltera plus de la moitié des mises en chantier qui seront effectuées pendant la période visée par les prévisions.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La hausse des charges de remboursement hypothécaire nuira au marché des maisons individuelles, où les prix sont élevés. Le nombre de mises en chantier dans ce segment devrait s'établir à 13 800 en 2005 et à 12 600 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : En raison de l'amenuisement de l'offre de terrains, d'une détérioration de l'abordabilité des logements et de la hausse continue des prix, la construction continuera de s'intensifier dans le segment des logements collectifs. On prépare la mise en chantier de plusieurs grands ensembles dans la région métropolitaine de recensement de Vancouver. Par ailleurs, les marchés de la copropriété de Victoria et de Kelowna devraient prendre de la vigueur. La construction de collectifs étant en plein essor, 19 800 logements de ce type seront commencés en 2005, et 18 500 autres en 2006.

Reventes : Même si on prévoit qu'elles seront moins nombreuses au cours des deux prochaines années, les ventes de logements existants demeureront élevées en comparaison de la norme historique. En 2005, le volume des reventes devrait être de 6,6 % inférieur à celui de 2004, mais il atteindra néanmoins son troisième niveau le plus élevé depuis 1992. En 2006, les ventes d'habitations existantes descendront à 85 600.

Prix : Des pressions haussières continueront de s'exercer sur le prix des habitations en 2005, mais elles seront moins fortes qu'au cours des deux dernières années. L'accroissement du nombre d'inscriptions et la hausse des prix feront monter les charges de remboursement hypothécaire, ce qui atténuera la demande sur le marché de la revente. Le prix moyen des habitations existantes progressera de 6,5 % en 2005 et de 2,3 % en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

L'immigration internationale – une importante source de croissance démographique en Colombie-Britannique – contribue à alimenter la demande de logements. Selon BC Stats, la province attire davantage d'immigrants internationaux provenant de la catégorie des gens d'affaires que des autres catégories. À la fin de 2003, sur les quelque 91 000 immigrants investisseurs (et les personnes à leur charge) arrivés au Canada dans le cadre du Programme d'immigration des investisseurs (créé en 1986), près de la moitié ont indiqué qu'ils s'établiraient en Colombie-Britannique. Les principaux critères de sélection des immigrants de la catégorie des gens d'affaires sont les compétences et l'expérience en affaires ainsi que l'avoir net. Parce qu'ils font souvent partie de ménages familiaux comprenant des adolescents, ces immigrants sont plus susceptibles d'acheter une habitation.

Personne-ressource : Carol Frketich, 604-737-4067, cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Aperçu

Les facteurs sous-tendant le marché de l'habitation demeurent favorables

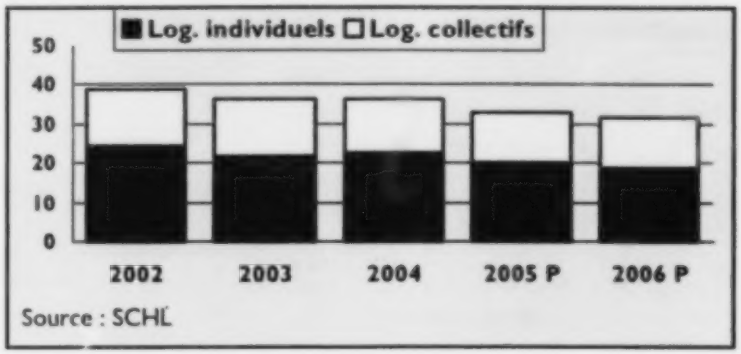
Grâce aux conditions économiques favorables, 33 000 habitations seront commencées en 2005, et 31 500 autres mises en chantier sont prévues en 2006.

Les dépenses en capital seront le principal moteur de la croissance économique. Selon le dernier numéro de la publication *Inventory of Major Alberta Projects* produite par le ministère albertain du Développement économique et du Tourisme, on prévoit plus de 94 milliards de dollars de dépenses en capital, en Alberta, au cours des années qui viennent. Le document insiste sur l'importance du secteur énergétique pour l'économie de la province; on s'attend en effet à ce qu'environ 64 milliards de dollars seront affectés à des initiatives dans les secteurs du pétrole et du gaz naturel.

Le bon état des finances publiques de l'Alberta contribuera également à créer un climat économique optimiste. En juillet 2004, le gouvernement provincial a annoncé que la dette avait été éliminée. Grâce aux surplus budgétaires futurs, il disposera d'une plus grande marge de manoeuvre pour hausser les dépenses ou réduire les taxes et impôts.

La croissance soutenue de l'économie continuera d'inspirer aux ménages la confiance requise pour acheter une habitation. En effet, pendant la période visée par nos prévisions, 85 % des travailleurs âgés de 25 à 44 ans occuperont un emploi à plein temps. De plus, le taux de chômage de l'Alberta descendra à 4,6 % – le taux le plus bas au pays – ce qui attirera des travailleurs d'autres provinces. Les gains migratoires contribueront à renforcer la demande de logements.

Mises en chantier, Alberta (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'élimination de la demande refoulée et la hausse des charges de remboursement hypothécaire auront pour effet de ralentir les mises en chantier de maisons individuelles; leur nombre passera de 20 000, en 2005, à 19 000, en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Les acheteurs et les constructeurs s'intéressent de plus en plus aux ensembles immobiliers de plus forte densité, à cause des coûts accrus associés à la possession et à la construction d'une maison individuelle. L'augmentation de la construction de maisons en rangée et de jumelés viendra contrebalancer le ralentissement attendu dans la catégorie des appartements. Par conséquent, le nombre total de logements collectifs commencés restera stable, s'élevant à 13 000 en 2005 et à 12 500 en 2006.

Reventes : Grâce à la vigueur de l'économie et aux bas taux hypothécaires, l'activité a été exceptionnellement vive sur le marché de la revente pendant quatre années de suite. Or, comme les frais de possession s'élèveront, le volume des ventes plafonnera à 57 000 en 2005 puis descendra à 54 000 en 2006.

Prix : En raison d'un bon équilibre entre le nombre d'inscriptions et le volume des ventes en 2005 et en 2006, la progression des prix ne sera pas aussi prononcée qu'au cours des dernières années. Néanmoins, étant donné que les logements dans les fourchettes de prix supérieures gagnent en popularité auprès des acheteurs, les hausses de prix demeureront supérieures au taux d'inflation global. Ainsi, le prix S.I.A.® moyen devrait monter de près de 6 % en 2005 et en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

Entre octobre 2003 et octobre 2004, le taux d'inoccupation des appartements locatifs a évolué en sens inverse à Edmonton et à Calgary. Il a baissé à Calgary, passant de 4,4 à 4,3 %, tandis qu'il est monté de 3,4 à 5,3 % à Edmonton.

Étant donné que la tendance à acheter une habitation est plus prononcée à Calgary qu'à Edmonton et que les taux hypothécaires sont bas partout, il aurait été logique que le taux d'inoccupation augmente aussi à Calgary en 2004. Le résultat indiquerait-il un changement dans les modes d'occupations privilégiés dans cette ville? Un examen attentif des données nous indique que non. C'est un amenuisement du parc de logements locatifs qui a empêché le taux d'inoccupation d'augmenter. Dans la région métropolitaine de recensement de Calgary, l'univers des appartements locatifs a perdu 909 logements en 2004 par rapport à 2003; il comprend 42 335 appartements. Si le parc locatif ne s'était pas dégarni, le taux d'inoccupation des appartements aurait pu atteindre jusqu'à 6,3 % en 2004, dans l'hypothèse d'une demande constante se traduisant par 40 527 appartements loués.

Personne-ressource : Vinay Bhardwaj, 403-515-3004, vbhardwa@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Aperçu

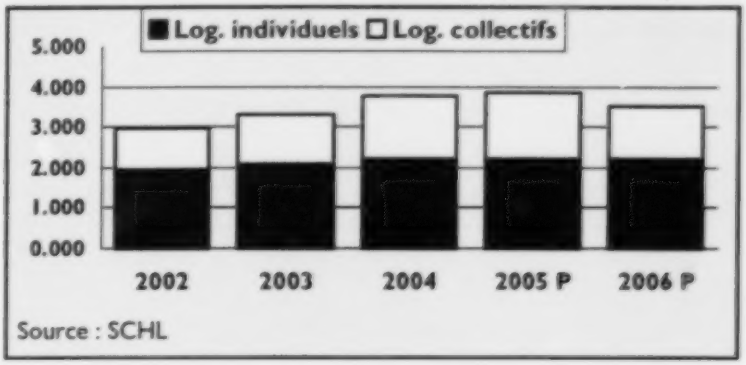
Les mises en chantier continueront de dépasser la moyenne sur cinq ans

Après avoir mis en chantier 3 781 habitations en 2004, les constructeurs en commenceront un peu plus en 2005, c'est-à-dire 3 850, avant de réduire la cadence à 3 500 mises en chantier en 2006. Les perspectives favorables tiennent principalement à la croissance des secteurs de l'énergie et des mines. La production agricole sera normale pendant l'horizon prévisionnel.

Selon les plus récentes prévisions de l'Association canadienne des services pétroliers, le rythme des activités de forage devrait augmenter de 3 % en 2005. Une autre bonne nouvelle se profile à l'horizon après 2005 : il y aura des débouchés sur le marché mondial de l'uranium. En effet, la demande mondiale d'uranium sera supérieure à l'offre entre 2005 et 2013. Il faudra davantage d'investissements en capital pour accroître la production d'uranium dans la province. Entre-temps, la demande mondiale de potasse commence à dépasser la capacité de production. À l'extérieur de la Saskatchewan, les producteurs de potasse fonctionnent à près de 95 % de leur capacité, d'où l'excellente occasion pour la société PotashCorp de la Saskatchewan de faire appel à sa capacité sous-utilisée afin de répondre à la nouvelle demande.

La croissance économique entraînera la création de plus de 13 000 emplois jusqu'en 2006, et le taux de chômage descendra à 5,2 %. Une amélioration de la situation sur le marché du travail ralentira l'émigration des travailleurs vers d'autres provinces. La solidité du marché de l'emploi et l'accroissement du bilan migratoire favoriseront la formation de ménages et stimuleront la demande de logements.

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les maisons individuelles offertes en copropriété se sont révélées populaires auprès des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison. Les promoteurs immobiliers ouvrent de nouveaux lotissements abordables à l'extérieur des limites de Regina et de Saskatoon. Avec un total de 2 200 mises en chantier de maisons individuelles, les constructeurs afficheront en 2005 leur meilleur résultat en sept ans. Leur niveau d'activité restera stationnaire en 2006, se chiffrant à 2 200 mises en chantier.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de mises en chantier de logements collectifs va s'élever à 1 650 en 2005 puis descendre à 1 300 en 2006. Les promoteurs s'adaptent à la demande provenant des aînés et des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison, qui recherchent des appartements de luxe en copropriété. La construction de logements collectifs est également stimulée par la demande de maisons en rangée à prix modéré provenant des accédants à la propriété et des investisseurs.

Reventes : Le Service inter-agences (S.I.A.®) enregistrera une hausse du volume des ventes, qui passera de 8 500, en 2005, à 8 800, en 2006. La demande sera alimentée par la migration infraprovinciale et interprovinciale. La demande provenant des acheteurs d'habitations d'un cran supérieur contribuera également à soutenir les ventes de logements existants.

Prix : Le prix S.I.A.® moyen des habitations augmentera de 3,8 % en 2005 et de 4,3 % en 2006. Bien qu'une partie de la hausse de prix soit attribuable à la proportion accrue de ventes conclues dans les fourchettes de prix supérieures, les acheteurs paient de toute évidence plus cher pour les habitations existantes, en particulier pour les propriétés de bonne qualité situées dans les secteurs prisés.

Faits saillants au niveau provincial

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée par la SCHL, le taux d'inoccupation moyen des habitations situées dans les centres urbains de la province s'élevait à 5,3 % en octobre 2004, contre 4,1 % en octobre 2003.

Les propriétaires-bailleurs de Saskatoon ont été confrontés à un taux d'inoccupation moyen de 6,3 % en 2004 – un niveau qui ne s'était pas vu depuis 1990 et qui n'a été dépassé que dans une seule autre région métropolitaine de recensement (RMR) au Canada. À Regina, le taux d'inoccupation global a été de 2,7 %, ce qui est égal à la moyenne nationale pour les RMR. Pour ce qui est des villes de plus petite taille de la Saskatchewan, les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs sont en demi-teinte. Alors qu'il a baissé à Yorkton, le taux d'inoccupation moyen a augmenté à Prince Albert, Swift Current et Moose Jaw et n'a à peu près pas changé à Estevan, Lloydminster et North Battleford. Parmi les petites villes de la Saskatchewan, Estevan est celle qui a affiché le taux d'inoccupation le plus élevé (15,9 %) et Lloydminster, le plus bas (près de zéro).

Personne-ressource : Paul Caton, 306-975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

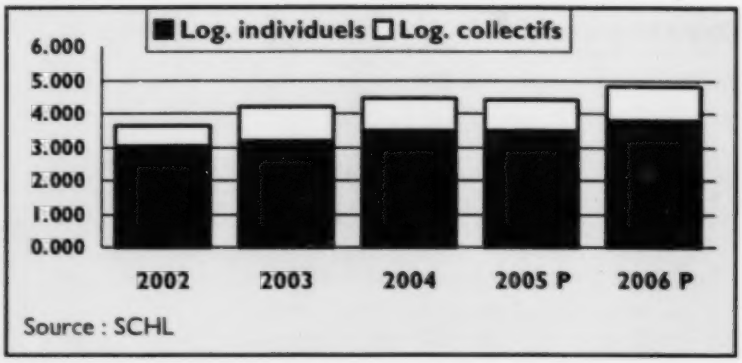
Aperçu

Les mises en chantier restent au-dessus de la barre des 4 000

Après avoir atteint 4 440 en 2004, le nombre total de mises en chantier d'habitations descendra à 4 400 en 2005 puis remontera à 4 800 en 2006.

La construction résidentielle s'annonce intense car la croissance démographique s'est accentuée. Afin de pallier la pénurie de travailleurs qualifiés, les entreprises et les administrations publiques du Manitoba cherchent activement à stimuler l'immigration internationale par l'intermédiaire du Programme Candidats du Manitoba. Grâce à ce programme, le Manitoba espère parvenir d'ici 2006 à attirer 10 000 immigrants internationaux par année. En 2003, l'immigration internationale a permis à la province

Mises en chantier, Manitoba (en milliers)



Source : SCHL

d'enregistrer un gain migratoire net de 5 529 personnes. Pour les trois premiers trimestres de 2004, le gain net attribuable à l'immigration internationale s'élève à 5 050 personnes – sommet qui ne s'était pas vu depuis 1980 pour une période de neuf mois. En 2005 et en 2006, la SCHL prévoit que le gain net découlant de l'immigration internationale se hissera à 7 800 personnes. Par conséquent, la population du Manitoba devrait croître à un rythme annuel moyen de 0,9 % durant l'horizon prévisionnel – un taux de croissance qui était resté inégalé depuis le début des années 1980.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2004, pour une cinquième année d'affilée, les mises en chantier de maisons individuelles se sont accrues au Manitoba; elles ont été au nombre de 3 484. En 2005, leur total augmentera légèrement, pour s'établir à 3 500, mais sera limité par la pénurie de terrains viabilisés dans la ville de Winnipeg. En revanche, grâce à la croissance démographique continue et à une meilleure offre de terrains nouvellement viabilisés, le total des mises en chantier de maisons individuelles montera à 3 800 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Même si elles ont ralenti de 8,2 % par rapport à 2003, les mises en chantier de logements collectifs sont demeurées élevées en 2004 par rapport aux dernières années. Au total, 956 logements collectifs ont été commencés en 2004; 900 devraient être mis en chantier en 2005, puis 1 000 autres en 2006. La demande proviendra des personnes de 55 ans et plus, car les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison profiteront des récentes hausses de prix sur le marché de l'existant pour vendre leur habitation et acheter une copropriété. Des logements locatifs seront construits pour répondre à la forte demande sur les marchés de Winnipeg et de Brandon, où les taux d'inoccupation sont faibles.

Reventes : Comme les inscriptions courantes augmentent, le volume des ventes S.I.A.® croîtra de 7,5 % en 2005 et se chiffrera à 13 000. En 2006, grâce à la conjoncture économique et démographique favorable, on prévoit que 13 800 habitations seront vendues par l'intermédiaire du S.I.A.®

Prix : Au Manitoba, environ 90 % des ventes de logements existants sont conclues à Winnipeg. Comme ce marché continue d'avantager les vendeurs, les hausses de prix demeureront supérieures au taux d'inflation. Le prix S.I.A.® moyen des habitations au Manitoba augmentera de 7,3 % pour atteindre 128 000 $, en 2005 et de 4,7 % pour atteindre 134 000 $ en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

À Winnipeg, depuis le milieu des années 1990, le rythme de la formation des ménages est plus de deux fois supérieur à celui des mises en chantier d'habitations. Puisqu'il n'y a pas suffisamment de logements neufs pour suivre la croissance du nombre de ménages, le marché de la revente et le marché locatif se sont considérablement resserrés. Par conséquent, alors qu'il se situait à 5 000 au milieu des années 1990, le nombre moyen d'inscriptions courantes sur le marché de la revente est aujourd'hui inférieur à 1 000. Le taux d'inoccupation des logements locatifs, qui était de 6,0 % en 1996, s'est contracté tous les ans depuis et n'était plus que de 1,1 % en 2004.

Personne-ressource : Dianne Himbeault, 204-983-5648, dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Aperçu

La construction résidentielle est robuste

En Ontario, le nombre de mises en chantier d'habitations a été élevé en 2004, et il s'en est fallu de peu qu'il atteigne son plus haut niveau en 15 ans. La baisse enregistrée dans le segment des collectifs a neutralisé la hausse observée du côté des maisons individuelles. Aux troisième et quatrième trimestres, les mises en chantier ont été un peu moins nombreuses qu'au deuxième trimestre, période qui avait été particulièrement dynamique.

La construction résidentielle sera forte, mais elle régressera quelque peu cette année et l'an prochain en raison d'une légère majoration des taux hypothécaires et de l'offre accrue d'habitations sur le marché de la revente. Le nombre de mises en chantier atteindra en 2005 son troisième niveau le plus élevé des 15 dernières années et s'établira à 80 500, avant de descendre à 75 000 en 2006.

La demande de logements sera soutenue par des taux hypothécaires relativement bas, un solde migratoire assez élevé et une croissance respectable de l'emploi.

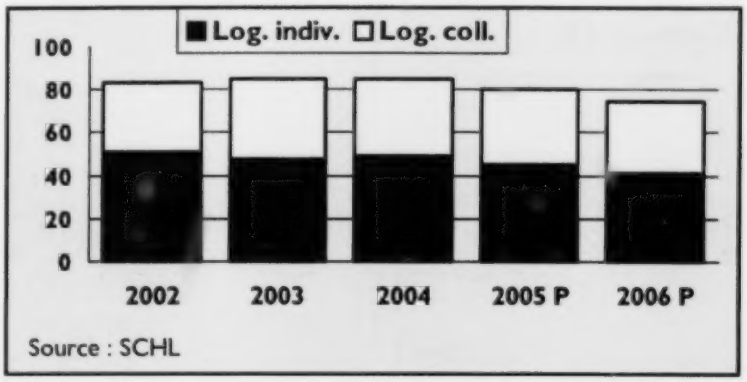
La montée des taux d'inoccupation témoigne du nombre considérable de locataires ayant profité de la faiblesse des taux hypothécaires pour accéder à la propriété. Comme les charges de remboursement hypothécaire sont basses, l'achat d'une habitation est une option attrayante.

La forte immigration à Toronto alimentera la croissance démographique dans la province. En Ontario, le solde migratoire, même s'il demeure assez important, a régressé par rapport au sommet atteint en 2001. Selon les estimations, la migration nette serait descendue en 2004 à son plus faible niveau des trois dernières années, mais elle remontera quelque peu. L'émigration vers d'autres régions du pays et l'étranger neutralisera en partie l'accroissement de l'immigration.

L'emploi progressera de moins de 2 % jusqu'en 2006, et sa contribution à la demande de logements sera modeste. Les secteurs de la fabrication et du tourisme s'adapteront à la valeur élevée du dollar canadien.

L'urbanisation pourrait être touchée par l'adoption d'un projet de loi sur la création d'une ceinture de verdure dans la région du Golden Horseshoe en vue de protéger certaines des terres agricoles et des terres dont l'équilibre écologique est menacé. Les restrictions imposées à l'aménagement de ces terres exerceront des pressions à la hausse sur le prix des terrains et favoriseront la construction d'habitations de forte densité. À long terme, la construction résidentielle devra se faire à l'extérieur de la ceinture.

Mises en chantier, Ontario (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Malgré la croissance rapide du nombre de personnes dans la mi-quarantaine, qui préfèrent les habitations de faible densité, le renchérissement des habitations et des terrains ainsi que la montée des taux hypothécaires feront régresser quelque peu le nombre de mises en chantier de maisons individuelles, qui s'établira à 45 000 en 2005, puis à 41 000 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de jumelés diminueront légèrement pour se chiffrer à 3 800 en 2005 et à 3 500 en 2006. Les copropriétés demeureront une option attrayante pour les accédants à la propriété. Les maisons en rangée gagneront en popularité chez les ménages qui souhaitent un logement dans un bâtiment de faible hauteur.

Reventes : Le nombre de ventes conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) diminuera quelque peu en regard du sommet inégalé atteint en 2004. Cette baisse sera attribuable à une modeste hausse du prix des habitations et des taux hypothécaires. Les ventes S.I.A.® régresseront légèrement pour se chiffrer à 196 000 en 2005, puis à 188 000 en 2006.

Prix : Les prix des logements sont élevés et leur croissance est, de façon générale, plusieurs fois supérieure à la progression de l'inflation. L'écart séparant le taux d'inflation et le taux d'augmentation des prix des logements s'amenuisera grâce à l'accroissement des inscriptions d'habitations existantes. Les prix monteront de 6,0 % en 2005 et de 3,8 % en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

Hausse du taux d'inoccupation des logements locatifs

En Ontario, le taux d'inoccupation des logements locatifs demeurera élevé en 2005 et en 2006 en raison de la forte accession à la propriété.

En octobre 2004, le taux d'inoccupation provincial moyen a augmenté pour une quatrième année de suite et s'est établi à 4,1 %; il s'était fixé à 3,5 % un an plus tôt. Le taux d'inoccupation a progressé dans neuf des onze régions métropolitaines de recensement (RMR) de la province. À Windsor, où les loyers sont relativement élevés, le taux d'inoccupation a bondi pour atteindre le plus haut niveau au pays. Une situation migratoire et un marché de l'emploi plus favorables qu'à l'habitude ont contribué à la baisse des taux d'inoccupation à St. Catharines-Niagara et dans le Grand Sudbury. L'augmentation annuelle moyenne des loyers s'est élevée à 1,2 % pour l'ensemble de la province. Cette proportion est bien inférieure au taux d'inflation global, qui a atteint 2,3 % durant la période.

Le repli de la demande de logements locatifs est essentiellement attribuable à l'accession à la propriété chez les locataires, qui ont profité des bas taux hypothécaires. Il s'explique également, mais dans une moindre mesure, par la diminution de l'immigration dans la province. Les locataires sont plus susceptibles d'acheter leur première habitation lorsque les coûts d'emprunt sont bas.

Personne-ressource : Alex Medow, 416-218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Québec

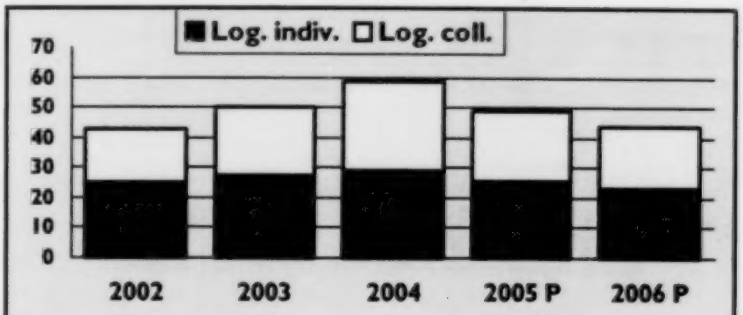
Aperçu

Le marché de l'habitation sera moins animé en 2005

Après avoir progressé pendant plusieurs années au Québec, le nombre de mises en chantier d'habitations diminuera pour s'établir à 49 000 en 2005 et à 44 000 en 2006. L'évolution démographique continuera à soutenir la demande de logements dans la province.

La forte valeur du dollar canadien et la faiblesse de certains secteurs clés, dont la fabrication et l'aéronautique, limitent encore la croissance économique au Québec. En revanche, les consommateurs sont demeurés confiants et ont continué de dépenser en 2004. En outre, les investissements du secteur privé dans les immobilisations ont progressé compte tenu de l'appréciation du dollar canadien et de la solidité des bilans. Par contre, le gouvernement provincial restreindra ses dépenses aux secteurs essentiels afin d'atteindre ses objectifs budgétaires. La valeur des exportations québécoises a augmenté en 2004; la force du dollar canadien et la concurrence accrue

Mises en chantier, Québec (en milliers)



Source : SCHL

présentent toutefois des risques importants à court terme. Pris ensemble, ces facteurs feront en sorte que le taux de croissance du PIB sera semblable à la moyenne nationale en 2005 et en 2006.

La situation démographique contribuera pour beaucoup à la demande de logements dans la province. Grâce à une hausse importante et continue du nombre d'immigrants, le solde migratoire est passé de 15 000, en 2000, à environ 32 000, en 2003. On prévoit qu'il frôlera les 40 000 d'ici 2006. Par ailleurs, le vieillissement de la population s'est traduit par un accroissement de la demande d'appartements destinés à des clientèles particulières, comme les copropriétés, les habitations pour retraités et les logements pour aînés. Toutefois, l'augmentation des taux hypothécaires qui demeureront quand même bas et l'accroissement des prix contribueront à ralentir la construction résidentielle cette année et l'an prochain.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Un ralentissement de la croissance de l'emploi, une légère majoration des taux hypothécaires, un affaiblissement des marchés de la revente et des pressions exercées sur les prix continueront à réduire le rythme de la construction de maisons individuelles dans les prochaines années. Les mises en chantier de ce type de logements se chiffreront autour de 25 500 en 2005 et de 23 500 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir connu une très forte croissance pendant plusieurs années, la construction de logements collectifs – et plus particulièrement d'appartements – diminuera au Québec en 2005. Elle se maintiendra toutefois à des niveaux relativement élevés grâce à la vigueur continue de la demande de copropriétés, de résidences pour aînés et de logements locatifs traditionnels. On s'attend à quelque 23 500 mises en chantier de logements collectifs en 2005 et à 20 500 autres en 2006.

Reventes : La majoration des taux hypothécaires et la progression modérée de l'emploi entraîneront également un repli des ventes de logements existants. Les prix élevés contribueront aussi à faire régresser le nombre de ventes S.I.A.®, lequel s'établira à 61 000 en 2005 et à 58 000 en 2006.

Prix : La croissance des prix de revente ralentira au cours des prochaines années en raison d'une hausse du nombre d'inscriptions et d'un refroidissement de la demande. Cependant, le marché demeurera favorable aux vendeurs et les prix continueront à monter. Le prix de revente moyen devrait augmenter de 7,7 % en 2005 et de 4,3 % en 2006, pour s'établir respectivement à 186 000 et 194 000 $.

Faits saillants au niveau provincial

Le taux d'inoccupation augmente au Québec

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée par la SCHL, le taux d'inoccupation moyen dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements s'est élevé à 1,7 % en 2004, comparativement à 1,3 % en 2003. L'intensification de la construction de logements locatifs, une croissance moindre de l'emploi chez les jeunes et une hausse du taux de propriétaires ont contribué à la montée du taux d'inoccupation. Cette dernière a cependant été limitée par l'augmentation significative de l'immigration et la progression du prix des habitations, qui contribuent à alimenter la demande de logements locatifs. Par conséquent, les taux d'inoccupation ont augmenté graduellement.

Les résultats de l'Enquête de 2004 montrent que le taux d'inoccupation a affiché une modeste hausse dans cinq des six régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec. Entre 2003 et 2004, la progression la plus marquée a été enregistrée dans la RMR de Gatineau (le taux y est passé de 1,2 à 2,1 %); seule Trois-Rivières a connu une baisse (le taux y est descendu de 1,5 à 1,2 %). Le taux d'inoccupation est monté pour s'établir à 1,5 % à Montréal et à plus de 1,0 % à Québec.

Personne-ressource : Kevin Hughes, 514-283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

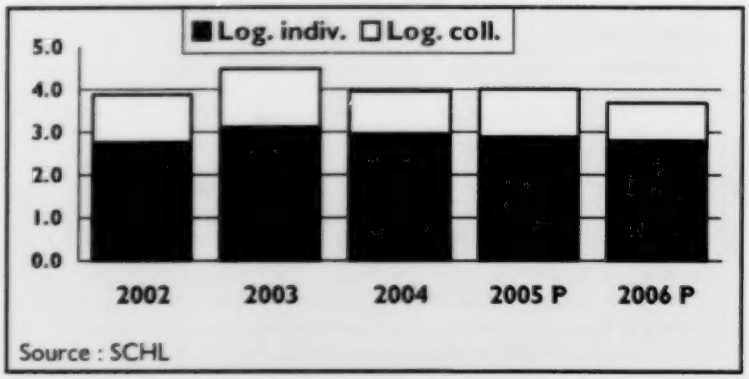
Aperçu

La croissance économique est stimulée par les dépenses en immobilisations

Après avoir ralenti en 2004, l'activité dans le secteur de la construction devrait se stabiliser en 2005. Un certain nombre de grands chantiers contribueront à la croissance économique de la province au cours des prochaines années : la construction d'un terminal de gaz naturel liquéfié, d'une valeur de 750 millions de dollars, et de la centrale de cogénération de la Trans-Canada Pipeline à Saint John; l'élargissement à quatre voies de la route transcanadienne; la construction d'une nouvelle usine de transformation des aliments dans le Nord-Ouest par la société McCain et d'une usine de fabrication de couches à Moncton, d'une valeur de 60 millions de dollars, par Soins Personnels Irving Limitée. En outre, le gouvernement provincial prévoit affecter plus de 250 millions de dollars aux infrastructures municipales et à l'amélioration des postes frontières avec les États-Unis. L'effet stimulant de ces immobilisations sera en partie neutralisé par la fermeture des usines de pâte à papier à Miramichi et à Nackawic. Par ailleurs, la valeur élevée du dollar canadien limitera la progression des exportations et des livraisons manufacturières néo-brunswickoises. Somme toute, la croissance du produit intérieur brut réel s'accélérera au Nouveau-Brunswick, passant de 2,8 %, en 2004, à 3,0 %, en 2005. De plus, l'emploi s'améliorera en 2005 grâce à l'embauche sur les grands chantiers et à l'expansion du secteur des services. Son taux de croissance ralentira quelque peu et s'élevera à 1,0 % en 2005.

Les taux hypothécaires demeureront bas en 2005, ce qui compensera quelque peu la hausse des stocks sur le marché de la revente et l'augmentation des coûts des matériaux de construction et des terrains. Le nombre de mises en chantier d'habitations montera à 4 000 en 2005, avant de descendre à 3 700 en 2006.

Mises en chantier, Nouveau-Brunswick (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le repli de la demande de maisons individuelles neuves dans les régions rurales, conjugué à la montée des coûts de construction et du prix des terrains dans les centres urbains, entraînera une diminution des mises en chantier de ce type d'habitations durant la période visée par les prévisions. On s'attend à ce que les mises en chantier de logements individuels se chiffrent à 2 900 en 2005 puis à 2 800 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : L'achèvement de nombreux immeubles locatifs commencés en 2003 a rendu l'offre temporairement excédentaire en 2004. Par conséquent, la mise en chantier de beaucoup d'ensembles qui devaient à l'origine être commencés en 2004 a été reportée à 2005. Les mises en chantier de jumelés resteront fortes l'an prochain, car ce type de logements demeurera très populaire auprès des accédants à la propriété. On prévoit donc que le nombre de mises en chantier de logements collectifs montera de 977, en 2004, à 1 100, en 2005, pour descendre ensuite à 900 en 2006.

Reventes : Un accroissement de l'offre sur le marché de la revente dans la plupart des grands centres urbains et un élargissement de l'écart entre le prix des logements neufs et celui des logements existants feront en sorte que beaucoup de ménages choisiront d'acheter sur le marché de la revente. On prévoit par conséquent que les ventes S.I.A.® atteindront un niveau record de 6 200 en 2005, avant de fléchir pour se chiffrer à 6 100 en 2006.

Prix : En 2005, la croissance des prix déclinera par suite d'une importante hausse des inscriptions. Les offres multiples pour une même propriété se feront plus rares cette année. Les bas taux hypothécaires permettront aussi à beaucoup d'acheteurs éventuels d'acquérir leur première habitation. On prévoit que le prix S.I.A.® moyen augmentera de 3,2 % en 2005 et de 3,0 % en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

Pleins feux sur la région de Saint John

L'économie de Saint John devrait bien se porter au cours de l'horizon prévisionnel. Outre le chantier du terminal de gaz naturel liquéfié d'Irving et celui de l'usine de cogénération de Trans-Canada Pipeline, la remise à neuf de la centrale nucléaire de Point Lepreau pourrait stimuler grandement la croissance économique en 2005-2006, ce projet étant toujours sérieusement à l'étude. Le secteur touristique continue également à alimenter l'économie locale. L'été dernier a été l'une des meilleures saisons, sinon la meilleure, pour les croisières, en raison surtout de l'escale du *Royal Caribbean*, qui a amené 45 000 passagers au port de Saint John en 2004. Si ce navire ne revenait pas l'an prochain, le nombre de visiteurs diminuera, mais demeurera élevé dans une perspective historique. Il faut aussi souligner l'apport de nombreux aménagements sur le front de mer.

Toutes ces entreprises contribueront à stimuler la croissance économique et la construction résidentielle. On prévoit que le nombre total de mises en chantier d'habitations augmentera au cours des prochaines années dans l'agglomération de Saint John.

Personne-ressource : Benoit Champoux, 506-851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

Aperçu

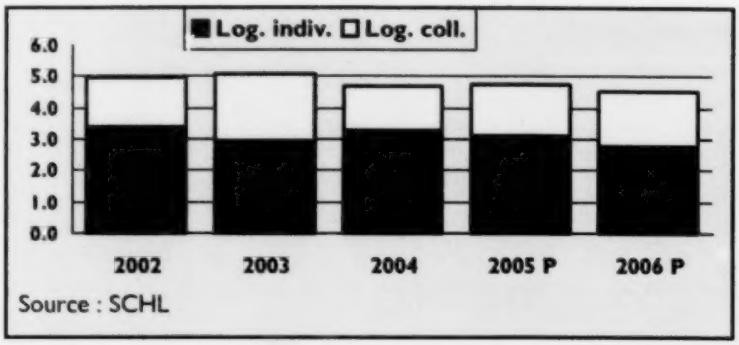
Un atterrissage en douceur est prévu

En Nouvelle-Écosse, l'activité sur le marché de l'habitation continuera, en 2005 et 2006, d'être inférieure au sommet récemment atteint. Toutefois, la conjoncture devrait être suffisamment favorable au cours de la période de prévision. Il reste que la croissance économique de la Nouvelle-Écosse devrait accuser un retard par rapport à celle de la plupart des autres provinces et que le solde migratoire devrait redevenir négatif, ce qui ternira les perspectives de croissance dans le secteur de l'habitation.

La construction non résidentielle sera le principal facteur à l'origine de l'accélération de l'expansion économique en 2005. La réalisation de grands ouvrages, dont le terminal de gaz naturel liquéfié de Bear Head, l'assainissement du port de Halifax et le nettoyage des étangs bitumineux de Sydney, sera complétée par des travaux de moindre envergure, comme la construction de bâtiments commerciaux et d'établissements. Les secteurs du tourisme et de la fabrication devront relever des défis considérables en raison de la valeur élevée du dollar canadien. Toutefois, les consommateurs se réjouiront sans doute de cette situation, puisque celle-ci se traduira au premier semestre par un nouveau report des majorations des taux d'intérêt. Ces solides assises économiques stimuleront la création d'emplois en 2005 et en 2006, même si celle-ci ne se fera pas à un rythme aussi impressionnant qu'en 2004.

Sur le marché de l'habitation de la province, la demande refoulée est maintenant satisfaite, et l'effet stimulant des taux hypothécaires exceptionnellement bas sur la demande de logements pour propriétaires-occupants est maintenant presque disparu. Même si les fondements de l'activité économique demeurent solides dans le secteur de l'habitation, ils n'arrivent pas à la hauteur de ceux prévus pour la plupart des autres provinces, ce qui réduit les chances de voir se concrétiser une croissance continue dans ce secteur. Le nombre total de mises en chantier de logements a régressé de 7,4 % en 2004 pour s'établir à 4 717. Il devrait augmenter de 0,7 % en 2005, pour se fixer à 4 750, et descendre ensuite à 4 550 en 2006.

Mises en chantier, Nouvelle-Écosse (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Une hausse des stocks d'habitations à vendre et un recul de la demande de logements pour propriétaires-occupants entraîneront un repli des mises en chantier de maisons individuelles. Ce dernier sera particulièrement évident en 2006, année où la majoration des taux hypothécaires devrait être plus marquée et où le marché de la revente de la province tendra à devenir plus favorable aux acheteurs. Le nombre de mises en chantier de logements individuels devrait diminuer d'environ 5,2 % en 2005 et 9,7 % en 2006, pour s'établir respectivement à 3 100 et à 2 800.

Mises en chantier, logements collectifs :

Après une baisse de 32 % l'an dernier, les mises en chantier de logements collectifs devraient augmenter considérablement en 2005 et en 2006, pour atteindre 1 650 et 1 750 logements, respectivement. L'aménagement de logements en copropriété dans la région métropolitaine de Halifax devrait s'accroître après un bref ralentissement en 2004, tandis que l'aménagement de nouveaux logements en copropriété est également prévu dans de plus petits centres, tels que Truro, Wolfville et Cape Breton. De plus, la construction de logements locatifs devrait entamer une reprise cette année, par suite du faible niveau d'activité des trois dernières années, qui est attribuable aux excellentes conditions d'accession à la propriété. La mise en oeuvre prévue du plan d'aménagement de la municipalité régionale de Halifax, qui prévoit un accroissement de la densité des aménagements dans la région métropolitaine de Halifax au cours des 25 prochaines années, contribuera également à la croissance du segment des collectifs jusqu'en 2006.

Reventes : L'activité sur le marché de la revente continuera à décroître dans l'agglomération de Halifax et le Nord de la Nouvelle-Écosse et elle devrait commencer à fléchir dans les autres régions de la province plus tard cette année. Une légère majoration des taux hypothécaires et l'émigration pèseront sur la demande de logements pour propriétaires-occupants. Après être tombées sous la barre des 9 000 l'an dernier, les ventes S.I.A.® devraient atteindre un creux de 8 800 en 2005, puis augmenter à 8 550 en 2006.

Prix : Un équilibre entre l'offre et la demande sur le marché de la revente et un déplacement de la demande en faveur d'habitations pour accédants à la propriété en 2005 entraîneront une décélération assez rapide du taux de croissance des prix S.I.A.®; ce taux s'établira à 2,2 % en 2005 et à 3,2 % en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

Pleins feux sur la municipalité régionale de Cape Breton

Les bas taux hypothécaires et la forte création d'emplois sont deux facteurs clés qui soutiennent l'impressionnante robustesse du marché de l'habitation dans la municipalité de Cape Breton. La croissance de l'emploi dans les centres d'appels au cours des dernières années a été un élément essentiel du repli du taux d'inoccupation des appartements dans la municipalité régionale. Ce taux est passé de 19,7 %, en 1997, à 5,9 %, en 2004. Le marché de la revente affiche également une bonne performance : plus de 500 ventes S.I.A.® ont été conclues en 2004. De tels résultats n'ont été enregistrés que trois fois jusqu'à maintenant. Cette activité relativement forte stimule la croissance des prix : le prix S.I.A.® annuel moyen a dépassé le cap des 68 000 $ en 2004 – du jamais vu. Le total annuel des mises en chantier d'habitations est particulièrement imposant. Il s'est élevé à 300 en 2004, ce qui correspond à une hausse de 60 % par rapport à 2003.

Personne-ressource : David McCulloch, 902-426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

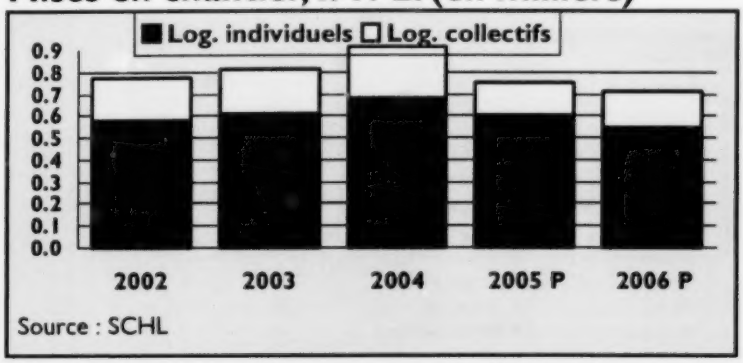
Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

Baisse des mises en chantier d'habitations en 2005

L'économie de l'Île-du-Prince-Édouard devrait connaître une croissance modérée au cours de l'horizon prévisionnel grâce à une amélioration dans les secteurs des ressources naturelles, de la fabrication et du tourisme. On prévoit de modestes gains dans le secteur agricole en 2004, car la récolte de pommes de terre s'annonce normale et les prix sont stables. La découverte d'un autre cas de la galle verruqueuse de la pomme de terre, vers la fin de 2004, pourrait avoir des répercussions fâcheuses si les États-Unis décidaient d'imposer des sanctions. Le secteur de la fabrication devrait également afficher des gains en 2005, grâce au retour à la pleine production dans l'industrie du traitement des fruits de mer et aussi à la mise en production de la nouvelle usine de traitement du boeuf, à Borden. Après avoir connu une année décevante en 2004, le secteur du tourisme devrait bénéficier d'un regain d'activité en 2005 grâce à une nouvelle campagne de marketing. La vigueur soutenue du dollar canadien pourrait néanmoins assombrir ces perspectives.

Mises en chantier, Î.-P.-É. (en milliers)



Source : SCHL

Puisqu'une bonne partie des exportations de l'île sont destinées aux marchés américains, la force du dollar pourrait réduire la demande au fil des mois. Déjà, à la fin de 2004, des signes montraient que certains secteurs commençaient à en subir le contrecoup.

On prévoit que l'emploi et la population active poursuivront leur croissance à l'Île-du-Prince-Édouard tout au long de la période visée par les prévisions. Il devrait se créer des emplois dans le secteur de la construction en 2005, en particulier dans le segment non résidentiel. La population active sera elle aussi en expansion, car un nombre croissant d'insulaires cherchent un emploi et le bilan migratoire continue de s'améliorer. Selon les prévisions, le nombre total d'emplois augmentera de 1,0 % en 2004 et en 2005.

Grâce à la vigueur continue du segment des maisons individuelles, à Charlottetown comme à Summerside, le niveau des mises en chantier d'habitations sera encore supérieur à la norme historique; il descendra par contre à 750 en 2005, puis à 710 en 2006.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La construction de maisons individuelles devrait rester intense durant les deux prochaines années. Toutefois, en 2005, les mises en chantier ne seront pas aussi nombreuses qu'en 2004, année où elles ont atteint leur plus haut sommet en 16 ans. Elles devraient se chiffrer à 600 en 2005, puis à 550 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Selon les prévisions, il devrait y avoir 150 mises en chantier de logements collectifs en 2005, soit 87 de moins qu'en 2004, puis 160 en 2006. Le repli de cette année sera imputable à un ralentissement des mises en chantier d'appartements, dont le nombre reviendra à un niveau plus près de la normale, tant à Charlottetown qu'à Summerside.

Reventes : Depuis sept ans, le nombre de ventes S.I.A.® oscille autour de 1 200 à 1 500 à l'Île-du-Prince-Édouard. On prévoit qu'il diminuera à 1 450 en 2005 et 2006. Même si la demande de logements demeure vive sur le marché de la revente, la progression du volume des transactions continue d'être limitée surtout par le nombre réduit d'inscriptions dans les principales fourchettes de prix.

Prix : Pendant plusieurs années, le prix de vente S.I.A.® moyen a beaucoup augmenté, sous l'effet conjugué d'une pénurie d'inscriptions et d'une forte demande sur les marchés de la revente des centres urbains de la province. On s'attend à ce qu'il progresse de 2,6 % en 2005 et en 2006, soit de façon moins prononcée qu'en 2004.

Faits saillants au niveau provincial

Pleins feux sur la construction non résidentielle

On s'attend à ce que 2005 soit la plus active des quatre dernières années pour le secteur de la construction non résidentielle de l'Île-du-Prince-Édouard. En effet, de nombreux chantiers non résidentiels sont en préparation dans la région de Charlottetown. Au nombre des chantiers qui sont en cours, on compte le magasin Home Depot, le centre de liquidation Sears et la nouvelle résidence du campus de l'Université de l'Île-du-Prince-Édouard. Parmi les nouveaux chantiers, le plus important vise un immeuble fédéral de près de 50 millions de dollars – censé être l'immeuble le plus respectueux de l'environnement jamais construit par le gouvernement du Canada – dont la construction devrait commencer au printemps.

La société Maritime Electric prévoit également achever la construction de sa turbine au gaz de 35 millions de dollars à l'automne 2005. Cette turbine ajoutera 50 mégawatts à sa capacité de production. Au départ, la génératrice sera alimentée au mazout léger, mais elle pourra être convertie au gaz naturel si l'île est raccordée au réseau.

Personne-ressource : Jason Beaton, 506-851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

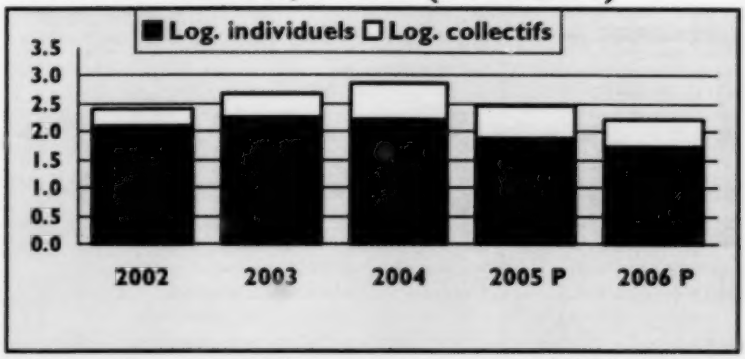
Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

La croissance économique ralentira en 2005 mais rebondira en 2006

Comme cela a été le cas au cours des dernières années, la croissance de l'économie de Terre-Neuve-et-Labrador en 2005 et en 2006 sera étroitement liée aux grandes initiatives de mise en valeur des ressources naturelles. Étant donné que la production pétrolière devrait légèrement fléchir et que les travaux de construction à la mine de Voisey's Bay et au champ pétrolifère de White Rose tirent à leur fin, le PIB croîtra moins fortement en 2005, soit de 0,5 %. Ces deux grandes installations devraient entrer en production vers la fin de 2005, ce qui donnera une solide impulsion à la croissance économique l'an prochain. On prévoit ainsi que le PIB fera un gain robuste de 4,5 % en 2006. Même si les récentes ententes conclues avec le gouvernement du Canada au sujet des soins de santé et de la péréquation entraîneront l'injection de millions de dollars dans les coffres de la province, la croissance sera vraisemblablement limitée par les compressions budgétaires imputables à l'alourdissement de la dette, à moyen terme.

Mises en chantier, T.-N.-L. (en milliers)



Une nouvelle entente conclue avec le gouvernement fédéral relativement au partage des redevances sur le pétrole et le gaz au large des côtes prévoit le versement immédiat d'un montant de 2 milliards de dollars à la province. Malgré ce revenu inattendu, la dette accumulée de 11,5 milliards de dollars et le déficit d'exploitation annuel de 913,6 millions de dollars en 2003-2004 limiteront les dépenses additionnelles que pourrait engager le gouvernement provincial. Le ralentissement de l'industrie de la pêche et la réduction progressive de la construction sur les chantiers Voisey's Bay et White Rose tempéreront la croissance de l'emploi, qui sera de 0,5 % cette année et l'an prochain. L'augmentation des dépenses de consommation sera moins prononcée qu'au cours des dernières années, car l'appréciation des revenus sera modeste et les taux d'intérêt monteront. Puisque les perspectives économiques sont, dans l'ensemble, beaucoup moins favorables qu'au cours des dernières années, le solde migratoire devrait continuer de baisser, et la demande de logements s'en ressentira. Le nombre de logements mis en chantier descendra à 2 475 en 2005 et à 2 225 en 2006.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En raison de l'accroissement constant des stocks de logements existants et de la progression moins accentuée de l'emploi et des revenus, les constructeurs commenceront moins de maisons individuelles au cours des deux prochaines années. La hausse des taux d'intérêt et des coûts de construction nuira également à la construction de maisons individuelles en faisant grimper les charges de remboursement hypothécaire. Dans ces conditions, la demande continuera de se déplacer vers le segment des logements collectifs (vers les maisons en rangée, par exemple), où les prix sont moins élevés que dans le segment des maisons individuelles. Par conséquent, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait descendre à 1 900 en 2005 puis à 1 750 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de collectifs d'habitation demeurera vigoureuse, grâce au prix plus bas des habitations de forte densité et à la demande soutenue provenant des aînés et des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison – groupe démographique en croissance. Les coûts de construction augmentant, la demande de maisons individuelles avec appartement au sous-sol demeurera forte. Même si l'injection de fonds publics dans le logement abordable fournira un soutien supplémentaire, on peut s'attendre à ce qu'il y ait moins de mises en chantier de logements collectifs; leur nombre descendra à 575 en 2005 et à 475 en 2006.

Reventes : Après avoir augmenté pendant neuf ans, le volume des ventes S.I.A.® a plafonné à Terre-Neuve-et-Labrador. Il fléchira graduellement, pour se chiffrer à 3 100 en 2005 et à 3 000 en 2006. Le marché de St. John's deviendra équilibré au cours du premier semestre de 2005.

Prix : Compte tenu de l'accroissement de l'offre et de la régression de la demande, on prévoit que la hausse du prix S.I.A.® moyen sera plus modeste, soit de 2,3 % en 2005 et de 1,5 % en 2006.

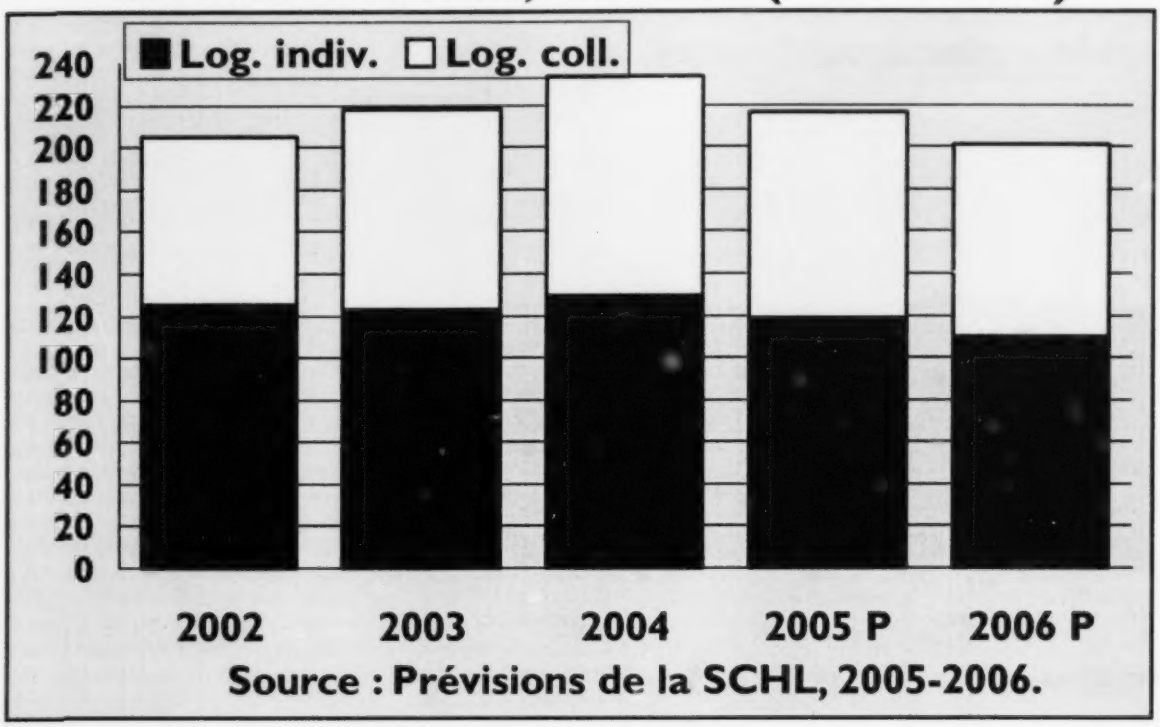
Faits saillants au niveau provincial

Le taux d'inoccupation augmente dans la plupart des marchés

Sauf à Gander, où il est descendu à 5,8 %, le taux d'inoccupation des appartements locatifs a augmenté dans tous les centres urbains de la province en 2004. Dans la région de St. John's, où les ventes S.I.A.® ont atteint un record pour la sixième année d'affilée et où les mises en chantier ont touché leur plus haut sommet depuis 1973, le taux d'inoccupation des appartements est monté à 3,1 % en octobre 2004, alors qu'il se situait à 2,0 % un an plus tôt. À Labrador City-Wabush, où l'on a enregistré une nouvelle baisse d'activité principalement causée par des grèves dans le secteur minier, le taux d'inoccupation est passé de 16,3 à 18,7 % entre octobre 2003 et 2004. Le marché de Corner Brook est demeuré le plus serré de la province; le taux d'inoccupation s'y est élevé à 1,5 % en 2004, comparativement à 1,3 % en 2003. Dans la région de Grand Falls-Windsor, l'élargissement récent de l'offre de logements locatifs et les licenciements effectués dans le secteur de la technologie de l'information ont mené à un assouplissement du marché; le taux d'inoccupation y est monté de 2,7 à 3,3 % entre octobre 2003 et 2004.

Personne-ressource : Brian Martin, 709-772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada (en milliers)



Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006.

Total des mises en chantier d'habitations (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	1 459	1 788	2 419	2 692	2 870	2 475	2 225
%	6,4	22,5	35,3	11,3	6,6	-13,8	-10,1
Î.-P.-É.	710	675	775	814	919	750	710
%	15,3	-4,9	14,8	5,0	12,9	-18,4	-5,3
N.-É.	4 432	4 092	4 970	5 096	4 717	4 750	4 550
%	4,3	-7,7	21,5	2,5	-7,4	0,7	-4,2
N.-B.	3 079	3 462	3 862	4 489	3 947	4 000	3 700
%	10,9	12,4	11,6	16,2	-12,1	1,3	-7,5
QUÉ.	24 695	27 682	42 452	50 289	58 448	49 000	44 000
%	-4,1	12,1	53,4	18,5	16,2	-16,2	-10,2
ONT.	71 521	73 282	83 597	85 180	85 114	80 500	75 000
%	6,4	2,5	14,1	1,9	-0,1	-5,4	-6,8
MAN.	2 560	2 963	3 617	4 206	4 440	4 400	4 800
%	-18,3	15,7	22,1	16,3	5,6	-0,9	9,1
SASK.	2 513	2 381	2 963	3 315	3 781	3 850	3 500
%	-18,6	-5,3	24,4	11,9	14,1	1,8	-9,1
ALB.	26 266	29 174	38 754	36 171	36 270	33 000	31 500
%	3,2	11,1	32,8	-6,7	0,3	-9,0	-4,5
C.-B.	14 418	17 234	21 625	26 174	32 925	33 600	31 100
%	-11,6	19,5	25,5	21,0	25,8	2,1	-7,4
Canada	151 653	162 733	205 034	218 426	233 431	*216 300	*201 100
%	1,1	7,3	26,0	6,5	6,9	-7,3	-7,0

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements individuels (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	1 315	1 598	2 092	2 240	2 229	1 900	1 750
%	6,7	21,5	30,9	7,1	-0,5	-14,8	-7,9
Î.-P.-É.	614	551	582	613	682	600	550
%	30,1	-10,3	5,6	5,3	11,3	-12,0	-8,3
N.-É.	2 856	2 761	3 363	2 968	3 270	3 100	2 800
%	-14,6	-3,3	21,8	-11,7	10,2	-5,2	-9,7
N.-B.	2 442	2 573	2 769	3 139	2 970	2 900	2 800
%	10,9	5,4	7,6	13,4	-5,4	-2,4	-3,4
QUÉ.	15 349	17 193	25 257	27 225	28 871	25 500	23 500
%	-2,8	12,0	46,9	7,8	6,0	-11,7	-7,8
ONT.	41 087	39 632	51 114	47 610	48 929	45 000	41 000
%	4,2	-3,5	29,0	-6,9	2,8	-8,0	-8,9
MAN.	2 348	2 460	3 016	3 165	3 484	3 500	3 800
%	5,2	4,8	22,6	4,9	10,1	0,5	8,6
SASK.	1 890	1 627	1 931	2 097	2 193	2 200	2 200
%	-8,7	-13,9	18,7	8,6	4,6	0,3	0,0
ALB.	16 835	19 769	24 520	21 918	22 487	20 000	19 000
%	0,9	17,4	24,0	-10,6	2,6	-11,1	-5,0
C.-B.	7 448	7 862	10 730	12 252	14 056	13 800	12 600
%	-14,7	5,6	36,5	14,2	14,7	-1,8	-8,7
CAN.	92 184	96 026	125 374	123 227	129 171	*118 500	*110 000
%	0,0	4,2	30,6	-1,7	4,8	-8,3	-7,2

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	144	190	327	452	641	575	475
%	4,3	31,9	72,1	38,2	41,8	-10,3	-17,4
Î.-P.-É.	96	124	193	201	237	150	160
%	-33,3	29,2	55,6	4,1	17,9	-36,7	6,7
N.-É.	1 576	1 331	1 607	2 128	1 447	1 650	1 750
%	74,1	-15,5	20,7	32,4	-32,0	14,0	6,1
N.-B.	637	889	1 093	1 350	977	1 100	900
%	10,8	39,6	22,9	23,5	-27,6	12,6	-18,2
QUÉ.	9 346	10 489	17 195	23 064	29 577	23 500	20 500
%	-6,0	12,2	63,9	34,1	28,2	-20,5	-12,8
ONT.	30 434	33 650	32 483	37 570	36 185	35 500	34 000
%	9,4	10,6	-3,5	15,7	-3,7	-1,9	-4,2
MAN.	212	503	601	1 041	956	900	1 000
%	-76,5	137,3	19,5	73,2	-8,2	-5,9	11,1
SASK.	623	754	1 032	1 218	1 588	1 650	1 300
%	-38,9	21,0	36,9	18,0	30,4	3,9	-21,2
ALB.	9 431	9 405	14 234	14 253	13 783	13 000	12 500
	7,7	-0,3	51,3	0,1	-3,3	-5,7	-3,8
C.-B.	6 970	9 372	10 895	13 922	18 869	19 800	18 500
%	-8,0	34,5	16,3	27,8	35,5	4,9	-6,6
CAN.	59 469	66 707	79 660	*95 199	104 260	97 800	91 100
%	2,9	12,2	19,4	19,5	9,6	-6,2	-6,9

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	Jumelés	44	30	36	66	264	200	150
	En rangée	23	36	42	107	51	55	50
	Appartements	77	124	249	279	326	320	275
	Total	144	190	327	452	641	575	475
Î.-P.-É.	Jumelés	46	56	64	72	76	60	50
	En rangée	21	10	47	40	80	30	40
	Appartements	29	58	82	89	81	60	70
	Total	96	124	193	201	237	150	160
N.-É.	Jumelés	266	228	253	338	266	250	215
	En rangée	17	40	144	277	186	225	260
	Appartements	1 293	1 063	1 210	1 513	995	1 175	1 275
	Total	1 576	1 331	1 607	2 128	1 447	1 650	1 750
N.-B.	Jumelés	113	114	186	254	293	350	300
	En rangée	26	153	68	143	256	155	100
	Appartements	498	622	839	953	428	595	500
	Total	637	889	1 093	1 350	977	1 100	900
QUÉ.	Jumelés	1 291	1 309	1 855	2 432	2 932	2 500	2 400
	En rangée	858	869	964	773	1 109	900	800
	Appartements	7 197	8 311	14 376	19 859	25 536	20 100	17 300
	Total	9 346	10 489	17 195	23 064	29 577	23 500	20 500
ONT.	Jumelés	7 167	7 106	6 886	6 379	5 172	3 800	3 500
	En rangée	10 846	10 269	11 849	12 191	12 824	13 200	13 000
	Appartements	12 421	16 275	13 748	19 000	18 189	18 500	17 500
	Total	30 434	33 650	32 483	37 570	36 185	35 500	34 000
MAN.	Jumelés	52	51	68	88	132	90	70
	En rangée	63	84	76	62	92	70	80
	Appartements	97	368	457	891	732	740	850
	Total	212	503	601	1 041	956	900	1 000
SASK.	Jumelés	148	116	142	95	184	150	150
	En rangée	173	240	456	594	681	600	350
	Appartements	302	398	434	529	723	900	800
	Total	623	754	1 032	1 218	1 588	1 650	1 300
ALB.	Jumelés	1 518	1 957	2 869	2 567	2 916	2 950	3 500
	En rangée	1 545	1 779	2 531	2 859	2 401	2 350	2 800
	Appartements	6 368	5 669	8 834	8 827	8 466	7 700	6 200
	Total	9 431	9 405	14 234	14 253	13 783	13 000	12 500
C.-B.	Jumelés	885	916	1 225	1 353	2 062	2 200	2 000
	En rangée	1 675	1 686	2 305	3 297	4 387	4 500	4 100
	Appartements	4 410	6 770	7 365	9 272	12 420	13 100	12 400
	Total	6 970	9 372	10 895	13 922	18 869	19 800	18 500
CAN.	Jumelés	11 530	11 883	13 584	13 644	14 297	12 550	12 335
	En rangée	15 247	15 166	18 482	20 343	22 067	22 085	21 580
	Appartements	32 692	39 658	47 594	61 212	67 896	63 190	57 170
	Total	59 469	66 707	79 660	95 199	104 260	*97 800	*91 100

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Total des ventes de logements existants (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	2 593	2 808	3 014	3 238	3 380	3 100	3 000
%	6,4	8,3	7,3	7,4	4,4	-8,3	-3,2
Î.-P.-É.	1 206	1 234	1 306	1 404	1 500	1 450	1 450
%	1,9	2,3	5,8	7,5	6,8	-3,3	0,0
N.-É.	8 577	9 441	10 243	9 221	8 873	8 800	8 550
%	-2,8	10,1	8,5	-10,0	-3,8	-0,8	-2,8
N.-B.	4 524	4 779	5 089	5 489	5 979	6 200	6 100
%	3,4	5,6	6,5	7,9	8,9	3,7	-1,6
QUÉ.	54 160	62 351	67 179	67 481	64 907	61 000	58 000
%	8,8	15,1	7,7	0,4	-3,8	-6,0	-4,9
ONT.	147 158	162 318	178 058	184 457	197 354	196 000	188 000
%	-1,0	10,3	9,7	3,6	7,0	-0,7	-4,1
MAN.	10 612	11 440	11 108	11 523	12 098	13 000	13 800
%	-2,3	7,8	-2,9	3,7	5,0	7,5	6,2
SASK.	7 552	7 971	7 933	7 698	8 172	8 500	8 800
%	-6,2	5,5	-0,5	-3,0	6,2	4,0	3,5
ALB.	43 311	48 989	51 042	51 334	57 460	57 000	54 000
%	1,5	13,1	4,2	0,6	11,9	-0,8	-5,3
C.-B.	54 179	69 554	82 737	93 095	96 385	90 000	85 600
%	-6,7	28,4	19,0	12,5	3,5	-6,6	-4,9
CAN.**	333 872	380 885	417 709	434 940	456 108	*445 100	*427 300
%	-0,3	14,1	9,7	4,1	4,9	-2,4	-4,0

Sources : Association canadienne de l'immeuble, chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2005-2006
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments. **Canada : total des 10 provinces

Prix moyen des logements existants (prix en dollars et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	99 525	104 376	113 081	119 822	130 096	133 000	135 000
%	5,5	4,9	8,3	6,0	8,6	2,2	1,5
Î.-P.-É.	82 883	87 696	94 964	101 745	110 815	113 750	116 750
%	0,9	5,8	8,3	7,1	8,9	2,6	2,6
N.-É.	109 839	115 485	126 669	136 292	146 096	149 250	154 000
%	7,0	5,1	9,7	7,6	7,2	2,2	3,2
N.-B.	91 624	95 947	100 129	105 858	112 933	116 500	120 000
%	4,0	4,7	4,4	5,7	6,7	3,2	3,0
QUÉ.	111 296	115 820	130 913	152 042	173 725	186 000	194 000
%	3,5	4,1	13,0	16,1	14,3	7,1	4,3
ONT.	183 841	193 357	210 901	226 824	245 229	260 000	270 000
%	5,6	5,2	9,1	7,5	8,1	6,0	3,8
MAN.	87 884	93 192	96 531	106 788	119 245	128 000	134 000
%	1,7	6,0	3,6	10,6	11,7	7,3	4,7
SASK.	94 047	98 310	101 297	104 995	110 824	115 000	120 000
%	2,9	4,5	3,0	3,7	5,6	3,8	4,3
ALB.	146 258	153 737	170 253	182 845	194 769	206 000	218 000
%	4,8	5,1	10,7	7,4	6,5	5,8	5,8
C.-B.	221 371	222 822	238 877	259 968	289 107	308 000	315 000
%	2,8	0,7	7,2	8,8	11,2	6,5	2,3
CAN.**	164 036	171 801	189 005	207 142	227 261	*240 500	*248 700
%	3,7	4,7	10,0	9,6	9,7	5,8	3,4

Sources : Association canadienne de l'immeuble, chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2005-2006
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments. **Canada : total des 10 provinces

Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	-0,2	3,3	1,2	1,8	1,4	0,5	0,5
Î.-P.-É.	5,3	2,0	1,8	2,6	1,0	1,0	1,0
N.-É.	2,7	0,9	1,2	1,7	2,4	1,5	1,2
N.-B.	1,8	0,0	3,3	-0,2	2,3	1,0	1,2
QUÉ.	2,4	1,1	3,4	1,6	1,5	1,7	1,9
ONT.	3,2	1,5	1,8	2,6	1,7	1,7	2,0
MAN.	2,2	0,6	1,6	0,3	1,2	1,3	1,6
SASK.	1,0	-2,6	2,0	1,0	0,7	1,3	1,4
ALB.	2,3	2,8	2,6	2,9	1,9	2,1	2,1
C.-B.	2,2	-0,3	1,6	2,5	2,4	2,2	2,0
CAN.	2,6	1,1	2,2	2,2	1,7	1,7	1,9

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2005-2006
(P) Prévisions

Taux de chômage
(en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	16,7	16,1	17,0	16,7	16,0	15,9	15,9
Î.-P.-É.	12,0	11,9	12,1	11,0	11,4	11,4	11,4
N.-É.	9,1	9,7	9,7	9,3	9,0	9,0	9,0
N.-B.	10,0	11,2	10,5	10,6	9,9	9,9	9,8
QUÉ.	8,4	8,7	8,6	9,1	8,4	8,3	8,0
ONT.	5,7	6,3	7,1	7,0	6,8	6,7	6,6
MAN.	4,9	5,0	5,2	5,0	5,3	5,2	4,9
SASK.	5,2	5,8	5,6	5,6	5,4	5,2	5,2
ALB.	5,0	4,6	5,3	5,1	4,7	4,6	4,6
C.-B.	7,2	7,7	8,5	8,1	7,3	6,7	6,5
CAN.	6,8	7,2	7,6	7,6	7,2	7,1	6,9

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2005-2006
(P) Prévisions

Produit intérieur brut réel (variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2005 (P)
T.-N.	5,2	1,3	16,7	6,8	1,5	0,5	4,5
Î.-P.-É.	1,9	-0,3	6,1	1,9	1,0	1,5	2,0
N.-É.	3,1	2,9	5,2	1,2	2,2	2,7	3,0
N.-B.	2,1	1,3	4,8	2,5	2,8	3,0	2,7
QUÉ.	4,3	1,1	4,1	1,9	2,9	3,0	3,1
ONT.	5,9	2,0	3,4	1,6	2,8	3,1	3,3
MAN.	4,3	0,8	2,2	1,5	2,8	3,0	3,1
SASK.	2,6	-1,8	-0,3	4,5	3,0	2,9	2,9
ALB.	6,1	1,6	2,4	2,7	4,5	3,8	4,1
C.-B.	4,6	0,9	3,3	2,5	3,0	3,2	3,3
CAN.	5,2	1,8	3,4	2,0	2,7	3,0	3,2

Sources : Statistique Canada, estimations de la SCHL 2004, prévisions de la SCHL 2005-2006
(P) Prévisions

Migration totale nette* (nombre de personnes)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	-4 725	-3 765	-2 718	-454	-2 300	-2 000	-2 000
Î.-P.-É.	20	357	151	461	100	125	225
N.-É.	-564	-195	1 068	1 484	850	350	0
N.-B.	-1 411	-1 175	543	-761	200	200	0
QUÉ.	14 848	27 730	28 012	31 515	37 000	38 000	39 000
ONT.	151 099	162 871	134 176	101 198	95 000	98 000	102 000
MAN.	-377	-807	1 722	3 245	5 960	6 250	6 750
SASK.	-7 648	-7 675	-6 334	-2 998	-1 800	-1 750	-1 350
ALB.	34 012	38 273	29 100	22 395	24 900	25 400	26 200
C.-B.	14 483	28 700	23 105	31 660	35 000	38 000	41 500
CAN.**	199 737	244 314	208 825	187 745	194 910	*202 575	*212 325

Sources : Statistique Canada, estimations de la SCHL 2004, prévisions de la SCHL 2005-2006
(P) Prévisions
*Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale et du flux de résidents non permanents.
**Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut.

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.*	Prix S.I.A.* moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Victoria	2004	2 363	1 038	9.0	7 685	325 412	0,6
	2005(P)	2 400	1 020	7.5	7 750	355 000	1,2
	2006(P)	2 100	950	6.0	7 500	360 000	2,1
Vancouver	2004	19 430	5 614	5.0	37 972	373 877	1,3
	2005(P)	20 000	5 400	5.2	36 000	395 000	1,5
	2006(P)	19 000	5 200	5.0	35 000	415 000	1,5
Abbotsford	2004	1 083	607	n.d.	3 740	232 175	2,8
	2005(P)	1 100	600	n.d.	3 700	245 000	3,0
	2006(P)	1 050	580	n.d.	3 500	250 000	2,5
Edmonton	2004	11 488	6 614	4.0	17 652	179 610	5,3
	2005(P)	10 200	6 000	4.0	17 000	190 000	4,5
	2006(P)	9 750	5 750	4.0	16 500	199 000	4,0
Calgary	2004	14 008	8 233	5.6	26 511	222 860	4,3
	2005(P)	12 600	7 600	4.0	25 000	234 000	4,0
	2006(P)	11 750	7 100	4.0	24 500	244 500	4,0
Saskatoon	2004	1 578	753	4.7	2 999	132 549	6,3
	2005(P)	1 550	700	5.0	3 200	138 000	4,5
	2006(P)	1 300	700	5.0	3 400	144 000	4,0
Regina	2004	1 242	605	6.5	2 785	111 869	2,7
	2005(P)	1 250	600	7.0	2 900	115 500	2,7
	2006(P)	1 150	550	6.0	3 000	121 000	3,5
Winnipeg	2004	2 489	1 882	6.4	10 797	121 925	1,1
	2005(P)	2 550	1 800	8.0	11 700	132 000	1,3
	2006(P)	2 750	1 950	6.0	12 500	141 000	1,5
Thunder Bay	2004	287	241	1.8	1 453	112 500	5,0
	2005(P)	280	230	1.5	1 380	113 625	5,5
	2006(P)	230	220	1.0	1 408	114 193	6,0
Sudbury	2004	388	374	1.8	2 500	122 866	2,6
	2005(P)	390	340	1.5	2 600	125 937	2,0
	2006(P)	370	320	1.0	2 488	127 499	2,5
Windsor	2004	2 287	1 539	0.4	5 832	159 597	8,8
	2005(P)	2 055	1 400	0.8	5 500	165 000	6,5
	2006(P)	2 145	1 400	1.7	5 600	170 000	6,0
London	2004	3 078	2 336	4.7	9 238	167 344	3,7
	2005(P)	3 296	1 945	3.6	8 290	173 500	4,2
	2006(P)	2 445	1 825	3.0	7 940	176 000	4,0
Kitchener	2004	3 912	2 374	4.0	5 931	205 639	3,5
	2005(P)	3 695	2 275	4.0	6 000	219 000	3,2
	2006(P)	3 500	2 150	3.9	5 900	230 000	3,0
St. Catharines-Niagara	2004	1 781	1 292	6.7	6 723	170 425	2,6
	2005(P)	1 620	1 245	6.0	6 600	182 000	2,2
	2006(P)	1 590	1 150	5.0	6 250	191 500	2,0
Hamilton	2004	4 093	1 995	6.4	13 176	215 922	3,4
	2005(P)	4 550	2 100	6.5	13 500	227 000	3,0
	2006(P)	4 300	2 000	6.6	13 300	237 000	2,5
Toronto	2004	42 115	19 076	6.0	84 854	315 266	4,3
	2005(P)	38 500	17 000	6.5	86 000	331 000	5,0
	2006(P)	35 000	15 000	7.0	83 000	341 000	5,5

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Oshawa*	2004	3 153	2 356	n.d.	9 818	237 821	3,4
	2005(P)	3 230	2 300	n.d.	9 100	250 000	3,2
	2006(P)	3 180	2 200	n.d.	8 600	260 000	3,0
Kingston	2004	872	701	n.d.	3 764	175 821	2,4
	2005(P)	630	600	n.d.	3 650	184 000	2,5
	2006(P)	600	580	n.d.	3 600	189 000	2,4
Ottawa	2004	7 243	3 245	6,6	13 457	238 152	3,9
	2005(P)	6 300	2 900	5,5	12 800	249 000	3,0
	2006(P)	5 900	2 600	5,0	12 400	257 000	2,9
Gatineau	2004	3 227	1 561	3,8	4 354	138 843	2,1
	2005(P)	2 500	1 450	3,0	4 200	152 000	2,3
	2006(P)	2 200	1 300	2,5	4 000	160 000	2,8
Montréal	2004	28 673	10 578	7,0	36 022	211 645	1,5
	2005(P)	24 500	9 000	6,0	34 000	226 000	2,0
	2006(P)	21 600	8 000	5,0	32 000	237 000	2,5
Trois-Rivières	2004	874	384	n.d.	816	102 021	1,2
	2005(P)	600	250	n.d.	730	104 000	3,0
	2006(P)	550	200	n.d.	680	109 000	3,0
Sherbrooke	2004	1 355	521	n.d.	1 250	131 000	0,9
	2005(P)	1 000	475	n.d.	1 150	140 000	1,2
	2006(P)	900	400	n.d.	1 000	143 000	1,4
Québec	2004	6 186	2 704	6,0	6 800	135 000	1,1
	2005(P)	5 300	2 600	5,0	6 150	149 000	1,8
	2006(P)	4 500	2 300	3,0	6 250	154 000	2,2
Saguenay	2004	347	244	n.d.	1 077	100 000	5,3
	2005(P)	380	250	n.d.	1 080	101 000	5,5
	2006(P)	350	240	n.d.	1 050	103 000	5,4
Saint John	2004	516	387	1,7	1 600	117 000	5,8
	2005(P)	550	405	1,5	1 650	118 000	5,5
	2006(P)	600	390	1,5	1 600	123 000	5,0
Halifax	2004	2 627	1 510	2,1	5 526	175 070	2,9
	2005(P)	2 750	1 425	1,8	5 400	179 000	2,7
	2006(P)	2 700	1 250	2,2	5 200	186 000	2,3
St. John's	2004	1 834	1 275	5,0	3 203	132 993	3,1
	2005(P)	1 600	1 100	4,0	2 900	135 000	3,5
	2006(P)	1 500	1 000	3,0	2 800	137 000	4,0
Charlottetown	2004	490	331	3,5	521	139 988	4,5
	2005(P)	415	290	3,0	500	141 000	4,0
	2006(P)	400	275	3,0	500	142 500	3,8
TOUTES LES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES	2004	169 019	80 370	4,8	328 056		2,7
	2005(P)	155 791	73 300	5,5	320 430		3,0
	2006(P)	143 410	67 580	5,5	311 466		3,2

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Stat. Canada, prévisions de la SCHL 2005-2006
Les données SIA de St. Catharines-Niagara ont été obtenues en regroupant les résultats des trois chambres immobilières de la région
*Les données SIA reflètent l'ensemble de la région de Durham
n.d. : données non disponibles

Principaux indicateurs du marché de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2003:T1	2003:T2	2003:T3	2003:T4	2004:T1	2004:T2	2004:T3	2004:T4
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	210,4	215,5	232,0	232,0	231,9	252,8	245,1	n.d.
%	-1,9	2,4	7,7	0,0	-0,0	9,0	-3,0	n.d.
Mises en chantier, total, en milliers	221,1	203,1	228,0	225,6	224,0	232,4	236,3	236,9
%	4,8	-8,1	12,3	-1,1	-0,7	3,8	1,7	0,3
Mises en chantier, log. ind., en milliers	122,1	119,5	123,9	127,5	128,4	125,8	133,3	129,3
%	-4,5	-2,1	3,7	2,9	0,7	-2,0	6,0	-3,0
Mises en chantier, log. coll., en milliers	99,0	83,6	104,1	98,1	95,6	106,6	103,0	107,6
%	19,3	-15,6	24,5	-5,8	-2,5	11,5	-3,4	4,5
Log. achevés, total, en milliers	40,8	47,8	55,7	55,0	45,3	48,6	61,6	60,0
%	-24,9	17,3	16,4	1,2	11,1	7,4	26,7	-2,6
Indice des prix des log. neufs, 1997=100	114,6	115,9	117,3	119,0	120,4	122,6	124,2	n.d.
%	1,1	1,1	1,2	1,5	1,1	1,9	1,3	n.d.
Logements existants								
Ventes S.I.A.®, nbre, en milliers	416,7	413,0	463,8	448,2	451,4	473,4	455,0	446,2
%	2,1	-0,9	12,3	-3,4	0,7	4,9	-3,9	1,9
Prix S.I.A.® moyen, $CAN, en milliers	199 703	201 907	209 982	215 747	220 639	227 297	226 813	234 172
%	2,6	1,1	4,0	2,7	2.3	3,0	-0,2	3,2
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	5,05	5,08	4,55	4,68	4,30	4,57	4,60	4,90
Taux hyp. à un cinq ans, pourcentage*	6,63	6,20	6,28	6,45	5,85	6,45	6,38	6,25
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en milliards	60,8	60,7	63,5	64,8	66,2	67,2	67,8	n.d.
%	1,6	-0,1	4,6	2,0	2,2	1,6	0,8	n.d.
Nouveau, $1997, en milliards	30,3	29,7	30,7	32,1	32,7	33,0	33,4	n.d.
%	-0,2	-2,1	3,4	4,7	1,8	1,0	1,2	n.d.
Modifications, $1997, en milliards	21,8	22,5	22,9	23,3	24,0	24,1	24.8	n.d.
%	3,8	3,3	1,4	1,8	3,0	0,5	2,9	n.d.
Coûts de transfert, $1997, en milliards	8,71	8,67	9,97	9,46	9,60	10,15	9,73	n.d.
%	2,8	-0,4	15,0	-5,1	1,4	5,8	-4,1	n.d.
Déflateur, 1997=100	116,2	117,4	119,1	121,0	122,0	124,9	125,9	n.d.
%	0,7	1,0	1,5	1,6	0,8	2,3	0,9	n.d.

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble
n.d. : données non disponibles

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, sauf les taux hypothécaires à un an et à cinq ans.
** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert.

2ND QUARTER

2E TRIMESTRE

Micromedia ProQuest

20 Victoria Street
Toronto, Ontario M5C 2N8
Tel: (416) 362-5211
Toll free: 1-800-387-2689
Fax: (416) 362-6161

Canada

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Les mises en chantier d'habitations commenceront à se replier

Deuxième trimestre de 2005

Aperçu

Mises en chantier

2005 : 216 400

2006 : 200 200

Ventes de logements existants

2005 : 441 100

2006 : 425 300

Mises en chantier d'habitations : Le nombre de mises en chantier d'habitations diminuera en 2005. Il s'établira à 216 400, sommet qui n'aura été dépassé que deux fois en 17 ans, après quoi il continuera de fléchir en 2006 pour se fixer à 200 200. Le ralentissement de l'activité témoignera de la légère montée des taux hypothécaires et du fait que la demande déborde moins sur le marché du neuf en raison du meilleur équilibre dont fait preuve le marché de l'existant.

Ventes de logements existants : Le nombre de ventes sur le marché de l'existant descendra à 441 100 en 2005 et à 425 300 en 2006, sous l'effet conjugué de l'augmentation des prix et de la faible hausse des taux hypothécaires.

Prix de revente : L'accroissement des prix des habitations ralentira, car les marchés de revente cesseront peu à peu de favoriser les vendeurs pour se rééquilibrer davantage. (Voir en page 3)

Région À SURVEILLER

Colombie-Britannique : Dans cette province, l'économie connaît une progression plus forte que son taux de croissance potentiel, et le marché de l'emploi s'améliorera au sein d'une économie en expansion. En conséquence, le nombre de mises en chantier dépassera le cap des 33 000 en 2005. (Voir en page 9)

3 **PERSPECTIVES NATIONALES**

4 **TENDANCES INFLUANT SUR L'HABITATION**

6 **RAPPORT SPÉCIAL : Perspectives 2005-2009**

9 **RAPPORTS PROVINCIAUX**

9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve-et-Labrador

19 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives du marché de l'habitation, Canada – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Obtenez cette publication de deux à trois semaines plus rapidement! Optez pour l'envoi par courrier électronique, en format PDF. Communiquez avec la SCHL par téléphone, au 613-748-2006, ou par courriel, à l'adresse Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca

Canada

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national du gouvernement du Canada responsable de l'habitation, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien du logement. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiennes et les Canadiens à réaliser leur rêve de devenir propriétaires.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de ce que fait la SCHL en collaboration avec tous les ordres de gouvernement, ainsi qu'avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif, en vue d'améliorer la qualité, l'accessibilité et l'abordabilité des logements locatifs à l'échelle du pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiennes et les Canadiens en offrant des produits et des services qui aident le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité et l'abordabilité des logements. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitation au pays. Les Canadiennes et les Canadiens peuvent avoir facilement accès à ces informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Renseignements et abonnements

Abonnez-vous à la version électronique (PDF) des *Perspectives du marché de l'habitation, Canada*. Vous recevrez chaque numéro par courrier électronique, le jour même de la publication du rapport. Plus besoin d'attendre deux ou trois semaines avant de recevoir le rapport par la poste!

Vous pouvez vous abonner en direct, sur le site Web de la SCHL, à l'adresse suivante : http://www.cmhc-schl.gc.ca/cgi-bin/webc.exe/infomarche/magasin/st_main.html

Vous pouvez aussi vous abonner ou vous renseigner sur votre abonnement en communiquant avec nous par courriel, à l'adresse Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca, par téléphone, au 613-748-2006, ou par télécopieur, au 613-748-2156.

Abonnement annuel (4 numéros) : 120 $, TPS en sus
Chaque numéro : 40 $, TPS en sus

Pour recevoir un exemplaire du rapport en format papier, veuillez composer le 1 800 668-2642; de l'extérieur du Canada, faites le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

Les prévisions ayant servi à l'élaboration du présent rapport ont été établies en avril 2005.

Perspectives du marché de l'habitation, Canada – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Le prochain numéro est celui du troisième trimestre de 2005. Sa diffusion est prévue pour le mois d'août.

Pour en savoir davantage sur d'autres produits d'information utiles offerts par la SCHL, consultez le site Web de la SCHL, dont la page d'accueil se trouve à l'adresse suivante : www.schl.ca.

S.I.A.®

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2005.

Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

ISSN 1 488-6537 Numéro de produit 61500-2005-Q02

Perspectives nationales

En détail

Le nombre de mises en chantier d'habitations au Canada diminuera de 7,3 % pour se fixer à 216 400 cette année, après avoir atteint 233 431 en 2004 – un sommet inégalé depuis 17 ans. La construction résidentielle continuera de ralentir en 2006 : le nombre de mises en chantier fléchira de 7,5 % pour s'établir à 200 200. Malgré la baisse, l'activité restera intense par comparaison aux normes historiques.

Les prix des habitations ont augmenté rapidement depuis trois ans. La croissance continue, quoique plus lente, des prix ainsi que les modestes hausses de taux hypothécaires prévues cette année et l'an prochain se traduiront par un affaiblissement graduel de la demande. Ce sont surtout les accédants à la propriété qui pourraient trouver la montée des charges de remboursement hypothécaire plus difficile à supporter, car bon nombre n'ont pas d'avoir propre dans lequel puiser pour se constituer une mise de fonds. En outre, le relèvement des taux d'inoccupation sur le marché locatif a modéré la progression des loyers. De ce fait, l'écart entre les frais de location et les frais de possession s'est creusé, ce qui pourrait également réduire la demande de logements pour propriétaire-occupant parmi les accédants à la propriété.

D'autres facteurs laissent envisager que le rythme d'activité dans le secteur de la construction résidentielle perdra de sa vigueur. La demande qui s'était accumulée dans les années 1990 est en train de se résorber peu à peu, si bien que le volume des mises en chantier retrouvera graduellement des niveaux qui cadrent davantage avec les facteurs démographiques fondamentaux. Le nombre accru de nouvelles inscriptions sur le marché de la revente élargit le choix dont disposent les personnes recherchant une habitation et atténue le débordement de la demande vers le marché du neuf. Cette diminution du trop-plein de demande favorisera le recul des mises en chantier en 2005 et en 2006, tout comme l'augmentation des coûts de construction, qui contribue à accentuer les différences de prix entre le marché du neuf et celui de l'existant.

Baisse des mises en chantier de maisons individuelles

Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles diminuera de 9,8 % en 2005 puis de 7,7 % en 2006, pour s'établir respectivement à 116 500 et 107 500.

La construction de logements individuels ralentira dans toutes les provinces du Canada en 2005, sauf au Manitoba et en Saskatchewan, où elle s'accélérera légèrement. Les taux de décroissance les plus importants seront enregistrés à Terre-Neuve (14,8 %), en Ontario (14,2 %) et au Québec (11,7 %). Au Manitoba, les mises en chantier de logements individuels progresseront de 3,3 %, pour se chiffrer à 3 600. En Saskatchewan, la hausse sera de 0,3 %, ce qui correspond à 2 200 logements individuels.

La construction de logements collectifs s'affaiblira quelque peu en 2005

Dans le segment des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), le nombre de mises en chantier devrait également se replier en 2005, mais dans une moindre mesure que du côté des maisons individuelles. Voilà qui témoigne du glissement de la demande vers des logements moins chers.

Le nombre de mises en chantier de logements collectifs descendra à 99 900 en 2005 et à 92 700 en 2006, ce qui correspond à des baisses respectives de 4,2 et 7,2 %. La construction d'appartements fléchira de 6,1 %, et celle de jumelés, de 5,6 %, alors que celle de maisons en rangée progressera de 2,5 %.

En 2005, la production d'ensembles résidentiels s'essoufflera dans seulement quatre des dix provinces du Canada : à Terre-Neuve, à l'Île-du-Prince-Édouard, au Québec et en Alberta. Par contre, les reculs prévus dans ces provinces l'emporteront largement sur les gains qui seront réalisés ailleurs au pays.

Les ventes S.I.A.® resteront nombreuses

Les ventes de logements existants conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences (S.I.A.)® toucheront cette année leur deuxième sommet en importance; elles se chiffreront à 441 100, accusant une baisse de 4,3 % par rapport à l'an dernier. En 2006, la hausse des nouvelles inscriptions contribuera à maintenir la vigueur des ventes S.I.A.®, lesquelles seront au nombre de 425 300. Toutefois, la progression constante des prix qui est observée depuis trois ans et l'élévation attendue des taux hypothécaires feront augmenter les charges de remboursement hypothécaire et entraîneront un relâchement graduel de la demande de logements.

Le volume des ventes va s'amenuiser partout au pays, sauf au Nouveau-Brunswick, au Manitoba et en Saskatchewan. Le Québec sera la seule province à enregistrer un taux de régression à deux chiffres en 2005.

Une modeste augmentation des prix est à prévoir

Le rythme de croissance des prix des habitations existantes se modérera en 2005. De nombreux logements existants seront inscrits au S.I.A.® encore cette année, tandis que les ventes fléchiront. Par conséquent, les marchés de revente vont se rééquilibrer davantage, et les pressions qui s'exercent sur les prix vont s'atténuer. Le prix S.I.A.® moyen gagnera 6,8 % en 2005 et 4,3 % en 2006.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances influant sur l'habitation

L'économie

Le produit intérieur brut (PIB) réel du Canada a connu une expansion de 2,8 % en 2004. Bien que ce taux de croissance soit supérieur à celui de 2,0 % enregistré l'année précédente, la progression de l'économie reste légèrement inférieure à la tendance.

La hausse du PIB réel a été limitée par les faibles résultats du commerce avec d'autres pays. Les exportations ont tout de même augmenté de 4,9 % en 2004, mais l'accroissement des importations a été encore plus considérable (8,2 %). Si l'on ne tient pas compte du commerce international, l'économie canadienne a réalisé une performance beaucoup plus encourageante. En effet, la demande intérieure finale s'est intensifiée de 3,8 % en 2004. Les dépenses de consommation, l'investissement résidentiel et les investissements dans le secteur des machines et du matériel ont contribué à la vigueur de l'économie nationale.

L'économie devrait continuer de croître lentement pendant la première moitié de 2005, en attendant que l'importante accumulation des stocks d'entreprises se résorbe et que les exportations continuent de s'ajuster à la valeur accrue du dollar canadien. Cependant, l'augmentation du PIB s'accélérera dans la seconde moitié de l'année. La croissance moyenne se chiffrera donc à 2,6 % pour 2005, puis elle se raffermira pour atteindre 3,2 % en 2006.

Les taux hypothécaires

L'inflation au Canada se comporte bien. Comme la croissance économique restera inférieure à la tendance au premier semestre de 2005, il ne risque pas de se former de pressions inflationnistes considérables à court terme. Cependant, certains indicateurs donnent à penser que l'économie canadienne atteint presque son plein potentiel en ce moment : grande utilisation de la capacité de production, rapport emploi-population quasi record, faible écart de production. Par conséquent, on s'attend à ce que la Banque du Canada majore graduellement les taux d'intérêt en 2005 et 2006 afin de ramener la conjoncture monétaire à une position plus neutre. Résultat : le taux préférentiel se relèvera lentement cette année et l'an prochain.

Alors que les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux à moyen et à long termes varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires.

Les taux affichés des prêts hypothécaires devraient s'accroître modérément en 2005 et 2006, mais l'inflation maîtrisée, la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et la faible croissance économique au Canada limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux hypothécaires et des taux d'intérêt au pays pendant cette période.

Les taux hypothécaires devraient rester bas et gagner moins de 50 centièmes de point cette année ainsi que l'an prochain. On prévoit que les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement entre 4,50 et 5,50 %, entre 5,50 et 6,50 %, et entre 5,75 et 6,75 % en 2005.

La migration

En matière d'immigration, le Canada vise à accueillir entre 220 000 et 245 000 nouveaux résidents permanents par année. Récemment, le ministère de la Citoyenneté et de l'Immigration a annoncé des mesures visant à accélérer le traitement des demandes de parrainage pour des parents et des grands-parents qui veulent immigrer au Canada dans la catégorie du regroupement familial.

En 2004, plus de 235 000 personnes sont venues s'établir au Canada, comparativement à quelque 221 000 l'année précédente. Les immigrants nouvellement arrivés au pays ont tendance à emménager d'abord dans un logement locatif. Avec le temps, une proportion croissante d'entre eux deviennent propriétaire de leur habitation.

L'emploi et le revenu

En 2004, le marché canadien du travail a fait bonne figure, et l'emploi a crû de 1,8 % par rapport à 2003. Entre janvier 2004 et mars 2005, il s'est créé environ 250 000 postes, dont 245 000 sont à plein temps. Ainsi, le taux de chômage est descendu à 6,9 % et, à l'heure actuelle, une proportion presque record de Canadiens sont occupés.

L'économie canadienne étant proche du plein emploi, la création d'emplois ralentira pour retrouver une cadence qui suit davantage le rythme d'expansion de la population source. On prévoit donc que l'emploi progressera de 1,5 % en 2005 ainsi qu'en 2006.

Le taux de croissance du revenu est resté stationnaire en 2004. Il s'est chiffré à 4,1 % et a donc encore dépassé le taux d'inflation. Le raffermissement de l'emploi et la hausse des revenus venant d'un travail continueront de maintenir la demande de logements à un bon niveau.

La confiance des consommateurs

L'indice des attitudes des consommateurs, mis au point par le Conference Board du Canada, demeure passablement élevé, ce qui indique que les Canadiens continuent d'envisager la conjoncture économique avec optimisme à court terme. En mars 2005, plus de 60 % des personnes interrogées ont répondu que le temps était propice à l'acquisition de biens coûteux, tels qu'un véhicule automobile ou une habitation.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observation
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires augmenteront modestement au cours des deux prochaines années, mais ils resteront bas par comparaison à ce qui a été observé par le passé. Leur hausse affaiblira progressivement la demande d'habitations.
Emploi	L'emploi continuera de stimuler la demande de logements. Cependant, l'économie canadienne étant proche du plein emploi, la croissance de l'emploi ralentira pour retrouver une cadence qui cadre davantage avec le rythme d'expansion de la population, ce qui réduira la demande sur le marché de l'habitation.
Revenu	Ce ralentissement de la croissance de l'emploi se traduira également par une baisse de la progression du revenu disponible. En revanche, l'augmentation du revenu des ménages continuera de maintenir les dépenses de consommation à un niveau élevé et d'atténuer l'effet de la montée des charges de remboursement hypothécaire.
Migration nette	En général, les nouveaux arrivants s'installent dans les grands centres urbains et louent un logement. Ainsi, à court terme, le redressement de l'immigration stimulera la demande de logements locatifs. À plus long terme par contre, lorsque ces immigrants décideront d'accéder à la propriété, il en résultera des pressions à la hausse sur la demande de logements pour propriétaire-occupant et les mises en chantier d'habitations.
Accroissement naturel de la population	La population canadienne vieillit, et de moins en moins d'habitants sont en âge d'avoir des enfants. Par conséquent, l'apport des naissances à l'accroissement démographique diminue. Toutefois, l'effet du repli actuel des naissances sur la formation des ménages et la demande de logements ne se fera sentir que dans 20 ou 30 ans, lorsque les enfants d'aujourd'hui arriveront à l'âge d'emménager dans leur propre logement.
Confiance des consommateurs	L'indice des attitudes des consommateurs, mesuré par le Conference Board du Canada, indique que l'envie de faire de gros achats demeure forte chez les consommateurs. La conjoncture économique favorable qui est prévue cette année et l'an prochain continuera de donner aux consommateurs le goût de dépenser, ce qui soutiendra le marché de l'habitation.
Marché de la revente	Grâce à l'augmentation du nombre de nouvelles inscriptions et au repli simultané des ventes S.I.A.®, le marché de la revente se rééquilibrera davantage. De ce fait, les futures hausses de prix seront plus modérées et la demande débordera moins sur le marché du neuf, ce qui fera diminuer les mises en chantier.
Taux d'inoccupation	En 2004, le taux d'inoccupation dans les régions métropolitaines du Canada s'est accru pour la troisième année de suite. Le tassement de la demande sur le marché locatif limitera le nombre de logements locatifs qui seront mis en chantier.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Rapport spécial : Perspectives 2005-2009

Après avoir culminé en 2004, l'activité dans le secteur de la construction résidentielle amorcera une tendance à la baisse qui se maintiendra jusqu'en 2009, car les moteurs de la demande d'habitations commenceront à perdre globalement de leur effet stimulant.

En 2006, le nombre de mises en chantier d'habitations dépassera le cap des 200 000 pour la cinquième année de suite – du jamais vu depuis les années 1971 à 1978. Ensuite, il diminuera peu à peu pour se fixer à 176 600 en 2009, chiffre néanmoins largement supérieur à la moyenne observée dans les années 1990, soit environ 150 000.

L'économie canadienne atteint presque son plein potentiel en ce moment. Par conséquent, au cours des prochaines années, elle va progresser dans une proportion égale à son taux à long terme de croissance annuelle non inflationniste, c'est-à-dire 3 %. Comme l'économie est proche du plein emploi, l'augmentation de la population active et celle de l'emploi devraient toutes deux retrouver des cadences qui cadrent davantage avec le rythme d'expansion de la population dans un avenir prévisible. L'emploi va s'accroître de 1,5 % en moyenne par année pendant la période allant de 2005 à 2009.

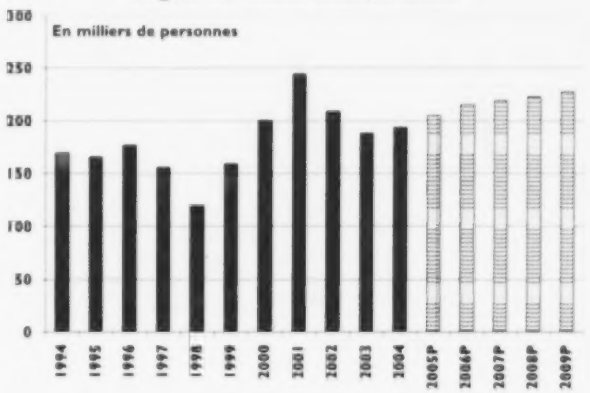
Mises en chantier d'habitations, Canada

Source : SCHL (prévisions pour 2005-2009).

La croissance démographique constitue un important moteur de la demande d'habitations à long terme, et l'une de ses principales composantes est l'immigration. L'immigration au Canada s'est redressée en 2004, le nombre d'arrivées ayant dépassé 235 000. Le contexte économique et social du pays séduira de plus en plus d'immigrants au cours des cinq prochaines années. D'ici 2009, les arrivants seront au nombre de 245 000 par année, ce qui représente l'extrémité supérieure de la fourchette cible établie par le ministère de la Citoyenneté et de l'Immigration. La plupart des nouveaux immigrants vont choisir l'Ontario, le Québec ou la Colombie-Britannique comme terre d'accueil.

À l'échelle provinciale, la croissance démographique peut également être stimulée par la migration interprovinciale. L'Alberta continuera d'attirer la majorité des migrants interprovinciaux, mais on prévoit que la Colombie-Britannique rattrapera presque sa voisine à ce chapitre d'ici 2009. Pour leur part, l'Ontario et le Québec auront des soldes migratoires interprovinciaux négatifs durant les cinq années à venir.

Migration totale nette, Canada



Sources : SCHL (prévisions pour 2005-2009), Statistique Canada.

La montée des charges de remboursement hypothécaire fera reculer la demande de logements

L'augmentation graduelle des taux hypothécaires qui est prévue au cours des cinq prochaines années et la croissance soutenue, bien que plus modeste, des prix des habitations feront monter les charges de remboursement hypothécaire entre 2005 et 2009. Par ailleurs, la demande qui s'était accumulée dans les années 1990 sera peu à peu satisfaite. Sous l'effet conjugué de ces deux facteurs, la demande d'habitations faiblira progressivement.

Le marché a été favorable aux vendeurs ces dernières années, c'est-à-dire qu'on comptait assez peu de logements existants à vendre par comparaison au nombre de personnes qui voulaient en acheter. En conséquence, la demande de logements a débordé sur le marché du neuf. Entre 2005 et 2009, le marché de la revente se rééquilibrera graduellement, et le débordement de la demande sera de moins en moins substantiel. Si les marchés sont équilibrés, les prix des habitations vont s'accroître dans une proportion qui correspond davantage au taux d'inflation global.

Tout compte fait, ces facteurs donneront lieu à un repli progressif de la construction résidentielle.

Province par province

La tendance à la baisse du nombre de mises en chantier qui est prévue entre 2005 et 2009 se manifestera dans toutes les provinces, sauf au Manitoba. Dans ce coin de pays, les mises en chantier se chiffreront à 5 400 en 2009 selon les prévisions, une hausse de presque 22 % par rapport à 2004.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Terre-Neuve-et-Labrador

L'expansion de l'économie provinciale devrait s'accélérer fortement en 2006, lorsque débutera l'exploitation pétrolière dans le cadre du projet White Rose. Pendant le reste de la période visée par les prévisions, la progression de l'économie sera minée par la baisse de production qui est attendue à Terra Nova et à Hibernia une fois dépassé le point culminant des activités. La lenteur de la croissance économique se traduira par un modeste taux de création d'emplois et fera descendre le solde migratoire interprovincial en dessous de zéro. Sous l'effet cumulatif de ces facteurs, le nombre de mises en chantier s'établira à 2 050 en 2009, alors qu'il a atteint 2 870 en 2004.

Île-du-Prince-Édouard

L'économie de la province devrait croître modérément au cours de la période prévisionnelle, car le secteur agricole, l'industrie de la pêche et les marchés d'exportation continueront de s'améliorer. La population de l'Île-du-Prince-Édouard a augmenté entre les recensements de 1996 et de 2001, et l'on prévoit que cette tendance ascendante se maintiendra tout au long de la période à l'étude. Le solde migratoire devrait rester positif grâce aux personnes qui reviendront dans la province pour achever leur carrière ou prendre leur retraite, à l'instar de celles qui en font autant à l'heure actuelle. Bien que cette augmentation de la population devrait soutenir l'activité sur le marché de l'habitation, les perspectives à long terme prévoient une baisse graduelle des mises en chantier en raison de la population vieillissante et de la diminution du nombre de ménages formés. Toutefois, l'urbanisation continuera de soutenir le marché de l'habitation à Charlottetown et à Summerside. Le nombre de mises en chantier devrait fléchir peu à peu pour se fixer à 645 en 2009, après avoir culminé à plus de 900 en 2004.

Nouvelle-Écosse

L'affaiblissement de la croissance de l'emploi et la hausse des taux d'intérêt devraient modérer la consommation en Nouvelle-Écosse au cours des cinq prochaines années. Après avoir atteint des sommets cycliques, le nombre de mises en chantier diminuera, tout comme le rythme de progression des ventes au détail. En l'absence d'immigration nette considérable et avec la montée des taux d'intérêt pendant la période des prévisions, la demande d'habitations devrait se replier et ralentir ainsi la cadence des ventes et l'augmentation des prix. On s'attend néanmoins à ce que les bonnes perspectives économiques suffisent à assurer l'atterrissage en douceur du marché néo-écossais de l'habitation dans les cinq années à venir. Après avoir été supérieur à 4 700 en 2004, le nombre de mises en chantier descendra à 3 775 en 2009.

Nouveau-Brunswick

De 2005 à 2009, l'économie provinciale devrait connaître une modeste expansion. Province axée sur le commerce, le Nouveau-Brunswick devra continuer de faire face aux pressions concurrentielles mondiales. L'investissement dans les technologies permettant d'accroître la productivité, surtout dans le secteur de la foresterie, demeurera donc fondamental. Le secteur des ressources naturelles est important pour soutenir l'amélioration de l'économie néo-brunswickoise. Toutefois, les exportations de matières premières et de produits finis subiront les contrecoups de la vigueur du dollar canadien et de l'affaiblissement des marchés de marchandises, à mesure que la progression de l'économie mondiale ralentira plus tard au cours de la décennie. La croissance modeste de l'économie et de l'emploi, la hausse des taux d'intérêt et l'accroissement démographique beaucoup plus lent feront reculer la demande de logements durant la période à l'étude. On peut s'attendre à ce que le nombre de mises en chantier dans le secteur résidentiel atteigne 3 250 en 2009, comparativement à presque 4 000 en 2004.

Québec

L'augmentation constante de la migration nette (alimentée par l'immigration) et le vieillissement démographique aideront à soutenir et à diversifier la demande d'habitations. De 2005 à 2009, l'économie du Québec devrait croître d'un peu moins de 3 %, soit à un taux légèrement inférieur à la moyenne nationale, et la croissance de l'emploi va s'accélérer progressivement. Cependant, la construction résidentielle a été très intense dernièrement, et elle ralentira pour retrouver une cadence plus soutenable. Quelque 36 000 logements seront mis en chantier en 2009, alors que les constructeurs en ont commencé plus de 58 000 en 2004.

Mises en chantier d'habitations, Canada et provinces

	2003	2004	2005P	2006P	2007P	2008P	2009P
Terre-Neuve	2 692	2 870	2 475	2 250	2 150	2 100	2 050
Île-du-Prince-Édouard	814	919	800	710	685	670	645
Nouvelle-Écosse	5 096	4 717	4 575	4 550	4 300	4 050	3 775
Nouveau-Brunswick	4 489	3 947	4 000	3 700	3 550	3 275	3 250
Québec	50 289	58 448	50 000	45 000	41 050	37 000	36 000
Ontario	85 180	85 114	78 500	71 500	67 000	66 000	65 000
Manitoba	4 206	4 440	4 600	4 800	5 000	5 200	5 400
Saskatchewan	3 315	3 781	3 850	3 600	3 600	3 500	3 500
Alberta	36 171	36 270	34 000	32 500	30 000	28 000	28 500
Colombie-Britannique	26 174	32 925	33 600	31 600	30 500	29 000	28 500
Canada	218 426	233 431	216 400	200 200	187 800	178 800	176 600

Source : SCHL (prévisions pour 2005-2009).

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Depuis 2001 en Ontario, le rythme de la construction résidentielle dépasse celui de la formation de ménages. Ce sont les tendances économiques et migratoires favorables qui ont rendu possible ce phénomène, en provoquant la culminance cyclique des niveaux d'activité sur le marché de l'habitation entre 2003 et 2004. Le marché de l'emploi, l'accroissement de la population et les taux d'intérêt perdront de leur effet stimulant. Cela déclenchera un mouvement à la baisse des mises en chantier en Ontario, ce qui amènera un meilleur équilibre entre les volumes de construction et les tendances démographiques régionales. Et avec, par surcroît, les pressions atténuées venant du marché de la revente et l'offre resserrée de terrains viabilisés, le nombre de mises en chantier en Ontario devrait descendre à 65 000 en 2009, après avoir culminé à plus de 85 000 en 2004.

Manitoba

Les mises en chantier d'habitations devraient rester nombreuses au Manitoba au cours des prochaines années. La construction résidentielle sera alimentée par l'augmentation soutenue de la population et du nombre de ménages ainsi que par la conjoncture favorable de l'économie. À Winnipeg, il semble y avoir un certain refoulement de la demande, car, depuis plusieurs années, le nombre de ménages connaît une progression plus rapide que le parc résidentiel. Comme le marché de la revente offre peu de choix, les acheteurs d'habitations continueront de se tourner vers le marché du neuf. La production de maisons individuelles demeurera donc intense. On s'attend aussi à ce que les problèmes liés à l'offre de terrains viabilisés à Winnipeg se résorbent d'ici 2007, ce qui lèvera un des obstacles auxquels se heurtent les constructeurs à l'heure actuelle. En 2004, le nombre de mises en chantier a atteint 4 440; en 2009, il devrait monter à 5 400.

Saskatchewan

Les ressources naturelles de la Saskatchewan continueront de faire l'objet d'une forte demande exceptionnellement forte qui donne lieu à une croissance économique vigoureuse, ce dont la province continuera de bénéficier. Pendant la période visée par les prévisions, le bilan migratoire sera positif pour la première fois en plus de 20 ans. La hausse des prix et la lente augmentation des taux hypothécaires inciteront les accédants à la propriété à se réorienter vers le marché de l'existant. Les mises en chantier de maisons individuelles plafonneront, tandis que celles de logements collectifs diminueront, car les maisons en rangée de prix abordable perdront de leur attrait au profit des appartements en copropriété haut de gamme. De 3 800 en 2004, le nombre de mises en chantier fléchira pour se fixer à 3 500 en 2009.

Alberta

Grâce aux niveaux élevés des investissements dans le secteur du pétrole et du gaz, la croissance économique en Alberta se fera à un rythme annuel moyen de 3,6 % entre 2005 et 2009. Comme l'économie continuera de prendre de l'expansion, la province affichera le plus bas taux de chômage au pays durant la période à l'étude, soit environ 4,4 %. Avec un tel taux, on peut considérer que l'Alberta est en situation de plein emploi. En conséquence, cette province restera la destination la plus prisée des Canadiens à la recherche d'un emploi. La vitalité du marché de l'emploi et l'accroissement démographique se traduiront par d'importants volumes de reventes et de construction résidentielle. Cependant, le nombre de mises en chantier diminuera jusqu'en 2007, puis il s'établira autour de 28 000 en 2008 et en 2009. Entre 2002 et 2004, les fondations de 111 195 logements ont été coulées dans la province, un rendement triennal qui n'a été dépassé qu'une fois, c'est-à-dire durant les années 1977 à 1979, où 125 947 habitations avaient été commencées. Depuis trois ans, le rythme annuel des mises en chantier dépasse celui de la formation de ménages en Alberta; il semble donc qu'une grande partie de la demande refoulée a été satisfaite. Même s'il régressera pendant la période de prévisions, le nombre de mises en chantier restera supérieur à la moyenne des années 1994 à 2004 (environ 26 470).

Colombie-Britannique

Au cours des cinq prochaines années, la construction résidentielle en Colombie-Britannique devrait continuer de suivre une courbe se situant au-dessus de la moyenne à long terme, mais elle ralentira quelque peu en 2006, jusqu'en 2009. On prévoit, dans un proche avenir, que le rythme de la construction résidentielle sera plus vif que la cadence sous-jacente de la formation de ménages. La baisse attendue du nombre de mises en chantier après 2006 résultera d'un retour à des niveaux d'activité qui correspondent davantage à la demande attribuable aux facteurs démographiques. Les perspectives à court terme sont soutenues par les taux hypothécaires faibles, bien que croissants, tandis que les prévisions à long terme ont pour assises de solides facteurs fondamentaux. La progression de l'emploi continuera de se chiffrer à presque 2 % par an, et les futurs gains de productivité découlant des investissements de capitaux donneront lieu à une amélioration du revenu. La croissance démographique dans la province se redressera à mesure que l'immigration nette interprovinciale augmentera simultanément avec l'afflux constant d'immigrants internationaux. Par ailleurs, la Colombie-Britannique est sur le point de susciter de plus en plus d'intérêt sur la scène internationale en tant que ville hôte des Jeux olympiques d'hiver de 2010. On s'attend à ce que le nombre de mises en chantier s'établisse à 28 500 en 2009, après avoir atteint 32 925 en 2004.

Facteurs pouvant infirmer les prévisions

Montée plus abrupte des taux d'intérêt

Les prévisions actuelles reposent sur l'hypothèse selon laquelle les taux d'intérêt augmenteront graduellement. Si toutefois la hausse est plus prononcée, le nombre de mises en chantier pourrait être plus bas que prévu. Les contraintes liées à la capacité de production dans l'économie canadienne et l'incidence des prix élevés de l'énergie pourraient provoquer l'accroissement de l'inflation. Celui-ci s'accompagnerait alors d'une progression plus rapide des taux d'intérêt, qui ferait tomber le nombre de mises en chantier sous les niveaux attendus pendant la période allant de 2006 à 2009.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

Aperçu

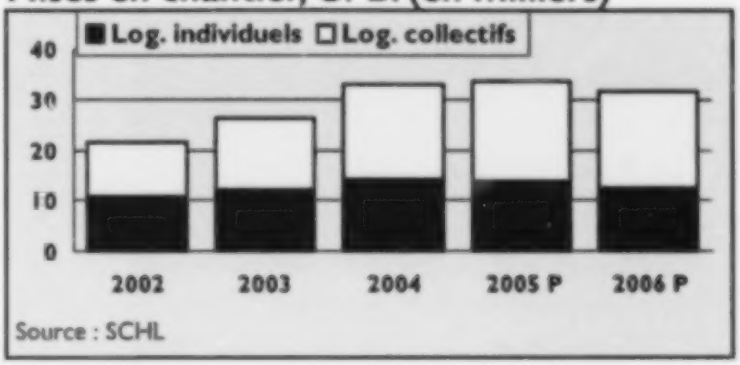
Le niveau d'activité demeurera supérieur à la moyenne sur le marché de l'habitation

En 2004, plus de 96 000 habitations ont été vendues en C.-B., ce qui représente un cinquième de toutes les ventes S.I.A.® conclues au Canada. Pour la quatrième année d'affilée, le secteur de la construction résidentielle a enregistré une croissance d'au moins 20 %. Par conséquent, le total des mises en chantier d'habitations dépasse la moyenne à long terme.

La conjoncture économique dans la province indique que l'activité demeurera forte en 2005 et en 2006, tant sur le marché du neuf que sur celui de l'existant. Le niveau des mises en chantier d'habitations restera supérieur à la moyenne à long terme, cette année et l'an prochain. Il s'établira à 33 600 en 2005, ce qui correspond à une hausse de 2,1 % par rapport à 2004, puis descendra à 31 600 en 2006. En raison de la montée progressive des taux hypothécaires et de la hausse du prix des logements, la demande ralentira sur le marché de l'habitation à la fin de 2005 et en 2006.

Grâce surtout aux dépenses de consommation et aux investissements résidentiels, l'économie britanno-colombienne progresse à un taux supérieur à son potentiel de croissance. L'activité économique est également stimulée par la forte demande mondiale à l'égard des principales exportations de la C.-B. Les bas taux d'intérêt soutiendront la demande intérieure, et la force du dollar canadien favorisera les investissements dans le secteur des machines et du matériel, ce qui permettra à la province de faire des gains de productivité.

Mises en chantier, C.-B. (en milliers)



Source : SCHL

En C.-B., le marché du travail et l'économie s'amélioreront simultanément. L'emploi devrait progresser de 2,7 % en 2005, puis de 2,1 % en 2006, ce qui devrait créer 100 000 emplois. Le taux de chômage – qui se situe près d'un creux pour une génération donnée – va baisser en 2005, car la population active croîtra moins rapidement que l'emploi. L'essor du marché du travail renforcera la confiance – déjà élevée – des consommateurs.

Le solde de la migration interprovinciale a doublé en 2004, et il continuera d'augmenter. Comme la province bénéficiera également d'une immigration internationale nette positive, sa croissance démographique va s'accélérer. Grâce à cette migration nette positive, le marché de l'habitation de la C.-B. connaîtra une période d'expansion plus longue que les marchés du reste du Canada, et donc un niveau d'activité supérieur à la moyenne à long terme.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les maisons individuelles représenteront une plus petite part des mises en chantier d'habitations car, en raison de l'accroissement des prix et des taux hypothécaires, les constructeurs et les consommateurs se tourneront davantage vers des types de logements moins chers. Les mises en chantier fléchiront de 1,8 % dans ce segment en 2005 et se chiffreront à 13 800. En 2006, 12 600 autres maisons individuelles devraient s'ajouter au stock de la province.

Mises en chantier, logements collectifs : L'activité dans le segment des logements collectifs pousuivra sur son élan au cours des deux prochaines années, car les promoteurs répondront à la demande des consommateurs pour ce type d'habitations. Cette année, le nombre de logements collectifs commencés croîtra de 4,9 % et s'établira à 19 800, puis il descendra à 19 000 en 2006. La majeure partie de ces nouveaux logements collectifs seront des appartements et des copropriétés.

Reventes : Compte tenu de la confiance élevée des consommateurs et des taux d'intérêt toujours bas, les ventes S.I.A.® de logements existants diminueront, mais resteront vigoureuses au cours des deux prochaines années. Même si leur nombre descendra à 90 000 en 2005 (baisse de 6,6 %) puis à 85 600 en 2006, les ventes demeureront nettement supérieures à la moyenne des 20 dernières années, qui avoisine 65 000 pour le marché provincial de la revente.

Prix : Dans certains grands marchés de la province, notamment à Vancouver et à Victoria, les inscriptions courantes ont commencé à augmenter, en raison des prix accrus. Ailleurs dans la province, par exemple à Kamloops et à Prince George, les inscriptions demeurent stagnantes. Le marché continuera de favoriser les vendeurs dans la plupart des centres de la C.-B., mais se rapprochera du seuil d'équilibre. Le prix S.I.A.® moyen augmentera de 6,5 % en 2005 et de 4,2 % en 2006, ce qui est supérieur au taux d'inflation global.

Faits saillants au niveau provincial

Marché de l'habitation soutenu par la création d'emplois à plein temps

La croissance de l'emploi est l'un des principaux moteurs de la demande de logements en C.-B. Les gains dans l'emploi entraînent une hausse des revenus et augmentent ainsi la capacité des consommateurs d'assumer une obligation hypothécaire. Par ailleurs, la confiance accrue des consommateurs témoigne de l'amélioration des conditions sur le marché du travail. En 2004, l'emploi a progressé de 2,3 % (+45 500 emplois), après avoir monté de 2,8 % en 2003. Au premier trimestre de 2005, l'emploi était en hausse de 2,8 % par rapport au même trimestre en 2004. Depuis 2003, les emplois créés sont majoritairement à plein temps, et le nombre d'employés à temps partiel diminue. L'emploi dans le secteur des biens augmente plus rapidement que dans le secteur des services, ce qui tient en partie à une importante progression de l'emploi dans le secteur de la construction. Ces gains sont de bon augure pour le secteur de l'habitation.

Personne-ressource : Carol Frketich, 604-737-4067, cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

Aperçu

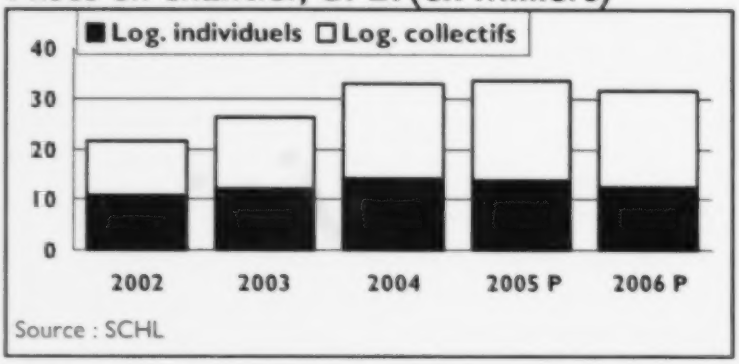
Le niveau d'activité demeurera supérieur à la moyenne sur le marché de l'habitation

En 2004, plus de 96 000 habitations ont été vendues en C.-B., ce qui représente un cinquième de toutes les ventes S.I.A.* conclues au Canada. Pour la quatrième année d'affilée, le secteur de la construction résidentielle a enregistré une croissance d'au moins 20 %. Par conséquent, le total des mises en chantier d'habitations dépasse la moyenne à long terme.

La conjoncture économique dans la province indique que l'activité demeurera forte en 2005 et en 2006, tant sur le marché du neuf que sur celui de l'existant. Le niveau des mises en chantier d'habitations restera supérieur à la moyenne à long terme, cette année et l'an prochain. Il s'établira à 33 600 en 2005, ce qui correspond à une hausse de 2,1 % par rapport à 2004, puis descendra à 31 600 en 2006. En raison de la montée progressive des taux hypothécaires et de la hausse du prix des logements, la demande ralentira sur le marché de l'habitation à la fin de 2005 et en 2006.

Grâce surtout aux dépenses de consommation et aux investissements résidentiels, l'économie britanno-colombienne progresse à un taux supérieur à son potentiel de croissance. L'activité économique est également stimulée par la forte demande mondiale à l'égard des principales exportations de la C.-B. Les bas taux d'intérêt soutiendront la demande intérieure, et la force du dollar canadien favorisera les investissements dans le secteur des machines et du matériel, ce qui permettra à la province de faire des gains de productivité.

Mises en chantier, C.-B. (en milliers)



Source : SCHL

En C.-B., le marché du travail et l'économie s'amélioreront simultanément. L'emploi devrait progresser de 2,7 % en 2005, puis de 2,1 % en 2006, ce qui devrait créer 100 000 emplois. Le taux de chômage – qui se situe près d'un creux pour une génération donnée – va baisser en 2005, car la population active croîtra moins rapidement que l'emploi. L'essor du marché du travail renforcera la confiance – déjà élevée – des consommateurs.

Le solde de la migration interprovinciale a doublé en 2004, et il continuera d'augmenter. Comme la province bénéficiera également d'une immigration internationale nette positive, sa croissance démographique va s'accélérer. Grâce à cette migration nette positive, le marché de l'habitation de la C.-B. connaîtra une période d'expansion plus longue que les marchés du reste du Canada, et donc un niveau d'activité supérieur à la moyenne à long terme.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les maisons individuelles représenteront une plus petite part des mises en chantier d'habitations car, en raison de l'accroissement des prix et des taux hypothécaires, les constructeurs et les consommateurs se tourneront davantage vers des types de logements moins chers. Les mises en chantier fléchiront de 1,8 % dans ce segment en 2005 et se chiffreront à 13 800. En 2006, 12 600 autres maisons individuelles devraient s'ajouter au stock de la province.

Mises en chantier, logements collectifs : L'activité dans le segment des logements collectifs poursuivra sur son élan au cours des deux prochaines années, car les promoteurs répondront à la demande des consommateurs pour ce type d'habitations. Cette année, le nombre de logements collectifs commencés croîtra de 4,9 % et s'établira à 19 800, puis il descendra à 19 000 en 2006. La majeure partie de ces nouveaux logements collectifs seront des appartements et des copropriétés.

Reventes : Compte tenu de la confiance élevée des consommateurs et des taux d'intérêt toujours bas, les ventes S.I.A.* de logements existants diminueront, mais resteront vigoureuses au cours des deux prochaines années. Même si leur nombre descendra à 90 000 en 2005 (baisse de 6,6 %) puis à 85 600 en 2006, les ventes demeureront nettement supérieures à la moyenne des 20 dernières années, qui avoisine 65 000 pour le marché provincial de la revente.

Prix : Dans certains grands marchés de la province, notamment à Vancouver et à Victoria, les inscriptions courantes ont commencé à augmenter, en raison des prix accrus. Ailleurs dans la province, par exemple à Kamloops et à Prince George, les inscriptions demeurent stagnantes. Le marché continuera de favoriser les vendeurs dans la plupart des centres de la C.-B. mais se rapprochera du seuil d'équilibre. Le prix S.I.A.* moyen augmentera de 6,5 % en 2005 et de 4,2 % en 2006, ce qui est supérieur au taux d'inflation global.

Faits saillants au niveau provincial

Marché de l'habitation soutenu par la création d'emplois à plein temps

La croissance de l'emploi est l'un des principaux moteurs de la demande de logements en C.-B. Les gains dans l'emploi entraînent une hausse des revenus et augmentent ainsi la capacité des consommateurs d'assumer une obligation hypothécaire. Par ailleurs, la confiance accrue des consommateurs témoigne de l'amélioration des conditions sur le marché du travail. En 2004, l'emploi a progressé de 2,3 % (+45 500 emplois), après avoir monté de 2,8 % en 2003. Au premier trimestre de 2005, l'emploi était en hausse de 2,8 % par rapport au même trimestre en 2004. Depuis 2003, les emplois créés sont majoritairement à plein temps, et le nombre d'employés à temps partiel diminue. L'emploi dans le secteur des biens augmente plus rapidement que dans le secteur des services, ce qui tient en partie à une importante progression de l'emploi dans le secteur de la construction. Ces gains sont de bon augure pour le secteur de l'habitation.

Personne-ressource : Carol Frketich, 604-737-4067, cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Aperçu

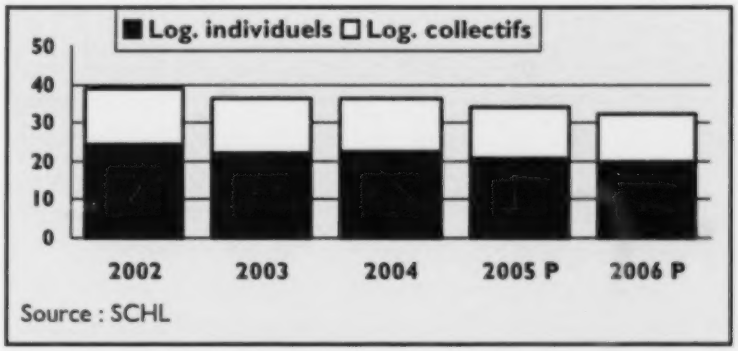
Les mises en chantier demeurent au-dessus de la barre des 30 000

En 2004, 36 270 habitations ont été mises en chantier en Alberta, soit 0,3 % de plus qu'en 2003. Or, comme le nombre de mises en chantier a augmenté plus rapidement que le nombre de ménages dans la province au cours des trois dernières années, il semble que la demande refoulée ait été en grande partie satisfaite. Par conséquent, le total des mises en chantier devrait descendre à 34 000 en 2005, puis à 32 500 l'an prochain. Malgré tout, en 2006, le nombre de mises en chantier d'habitations dépassera la barre des 30 000 pour la cinquième année d'affilée.

La vigueur soutenue de la construction résidentielle tiendra surtout aux facteurs économiques fondamentaux. L'économie albertaine sera l'une des plus vigoureuses du pays au cours des deux prochaines années, grâce à une hausse des dépenses en immobilisations dans le secteur du pétrole et du gaz ainsi qu'aux dépenses publiques accrues dans l'éducation, les soins de santé et l'amélioration des infrastructures. La production économique de la province devrait augmenter de 3,8 % en 2005 et de 4,1 %, en 2006, ce qui entraînera une croissance de l'emploi. Celle-ci maintiendra le taux de chômage de l'Alberta à un niveau bien en-deça de la moyenne nationale et insufflera aux ménages la confiance dont ils ont besoin pour acheter un logement.

L'Alberta continuera d'être la province préférée des Canadiens à la recherche d'un emploi, mais les gains nets de la migration interprovinciale devraient faiblir au cours de l'horizon prévisionnel. Comme la conjoncture du marché du travail s'améliorera dans d'autres provinces – et plus particulièrement en C.-B. –, l'afflux de migrants interprovinciaux va plafonner. Néanmoins, la province affichera un gain net d'environ 50 000 personnes en 2006, grâce à la migration internationale et interprovinciale. En raison de ces gains et de l'accroissement naturel, la population de la province devrait croître de 1,5 %, en moyenne, en 2005 et en 2006. Par conséquent, le rythme de formation des ménages sera plus rapide, et la demande de logements va s'étoffer.

Mises en chantier, Alberta (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La demande refoulée ayant été satisfaite, les mises en chantier de maisons individuelles ne seront pas aussi nombreuses qu'au cours des trois dernières années. Au rythme d'écoulement actuel, la durée de l'offre est de six mois pour les maisons individuelles en milieu urbain – signe que le marché est équilibré. Le total des mises en chantier descendra à 21 000 en 2005, puis à 20 000 en 2006. Cette baisse permettra au marché du neuf de rester équilibré.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de logements collectifs mis en chantier descendra à 13 000 en 2005, puis à 12 500 en 2006. L'activité ne sera pas aussi forte qu'au cours des deux dernières années, car, dans les centres urbains, l'offre de logements collectifs pour propriétaires-occupants est d'une durée d'environ 12 mois, et l'offre de logements collectifs locatifs, d'environ 20 mois. Malgré ce repli, la proportion de logements collectifs sur l'ensemble des habitations mises en chantier augmentera légèrement en 2005 et en 2006.

Reventes : Puisqu'il demeure plus avantageux d'acheter une habitation que d'en louer une, les ventes S.I.A.® resteront au-dessus de la barre des 50 000. Toutefois, les charges de remboursement hypothécaire étant à la hausse, le volume des ventes baissera à 57 000, en 2005, puis descendra à 54 000, en 2006.

Prix : Parce qu'il est élevé, le volume des ventes de logements existants fera monter les prix, et la valeur en dollars des ventes S.I.A.® devrait atteindre un sommet record. Le prix S.I.A.® moyen devrait progresser de près de 6 % en 2005 et en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

Mises en chantier à Red Deer : aussi nombreuses que dans certaines RMR du Canada

L'Alberta compte deux régions métropolitaines de recensement (RMR), soit Calgary et Edmonton. En 2004, ces deux RMR, de même que Vancouver, Toronto et Montréal, se sont distinguées en enregistrant plus de 10 000 mises en chantier d'habitations. Par contre, des RMR plus petites, comme Regina, Sherbrooke et Kingston, n'ont affiché que de 800 à 1 500 mises en chantier en 2004. En Alberta, un autre centre urbain connaît depuis quatre ans un niveau de mises en chantier comparable à celui d'une RMR : il s'agit de Red Deer. Depuis 2001, plus de 1 000 habitations ont été commencées chaque année dans cette agglomération de recensement. En 2004, il y a en eu 1 343, un niveau qui dépasse celui de huit RMR canadiennes.

Personne-ressource : Vinay Bhardwaj, 403-515-3004, vbhardwa@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Aperçu

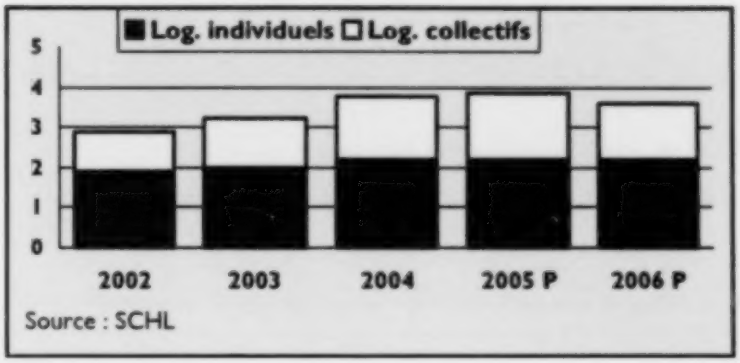
Les mises en chantier continueront de dépasser la moyenne sur cinq ans

Les mises en chantier d'habitations atteindront un sommet de 3 850 en 2005, puis descendront légèrement pour s'établir à 3 600, en 2006. Ces niveaux élevés sont attribuables à la hausse du bilan migratoire et au vieillissement de la population.

Grâce à l'amélioration de la conjoncture économique, moins d'habitants de la Saskatchewan seront obligés d'aller travailler dans une autre province. Au cours des deux prochaines années, la croissance économique devrait se maintenir près de la moyenne nationale. Comme la production agricole a été élevée en 2004, les recettes monétaires dans ce secteur devraient augmenter en 2005. Par ailleurs, l'enquête menée en 2005 par Statistique Canada sur les intentions d'investissement du secteur public et du secteur privé indique que la hausse des dépenses dans les secteurs des mines, du pétrole et du gaz, des services publics et de l'administration publique fera bondir de 16,2 % les dépenses dans le secteur de la construction en 2005. Les investissements resteront élevés en 2006, car ils seront soutenus par les perspectives optimistes à l'égard des prix du pétrole et du gaz et par les travaux de mise en valeur du gisement Cigar Lake, à forte teneur en uranium, qui se poursuivent à McArthur River.

La croissance économique contribuera à créer des emplois et à maintenir le taux de chômage près de 5 % pendant l'horizon prévisionnel. La vigueur du marché de l'emploi favorisera la formation de ménages chez les jeunes adultes, laquelle sera également stimulée par la diminution de l'émigration interprovinciale et par un accroissement de l'immigration internationale. La demande provenant des nouveaux ménages de jeunes adultes, conjuguée à la demande croissante de logements en copropriété chez les ménages âgés de 45 ans et plus, va maintenir le total des mises en chantier d'habitations nettement au-dessus de la moyenne sur cinq ans (3 000) en 2005 et en 2006.

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les constructeurs d'habitations de Regina et de Saskatoon travaillent à plein régime pour que les maisons individuelles construites sans commande soient assez avancées pour être montrées aux acheteurs éventuels à l'occasion des salons de l'habitation du printemps. Dans ces deux agglomérations, le nombre de logements en construction se situe à des sommets historiques pour cette période de l'année, en raison de la multiplicité des mises en chantier au cours des derniers mois de 2004. Le nombre de mises en chantier montera légèrement à 2 200 en 2005 et il restera à ce niveau en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Comme prévu, les mises en chantier d'appartements de luxe en copropriété demeurent vigoureuses, tandis que celles de copropriétés en rangée – à prix plus bas – sont en baisse, puisque la demande en provenance des accédants à la propriété et des investisseurs est en voie d'être comblée. On s'attend à ce que 1 650 logements collectifs soient commencés en 2005, puis 1 400 en 2006.

Reventes : La SCHL prévoit une légère hausse des ventes de logements existants en 2005 et en 2006. Le total s'établira à 8 500 cette année et à 8 800 l'an prochain. Depuis un certain temps, les ventes sont en recul dans ce segment du marché à cause du petit nombre d'inscriptions. Toutefois, la situation devrait s'améliorer car les acheteurs de copropriétés neuves mettront en vente leur habitation existante.

Prix : Selon les prévisions, le prix S.I.A.® moyen s'accroîtra légèrement en 2005, c'est-à-dire de 3,8 %, puis il montera de 4,3 % en 2006. Dans la région des Prairies, les grands marchés demeureront équilibrés, et c'est à Regina et Saskatoon que les logements seront les plus abordables.

Faits saillants au niveau provincial

La demande de logements sera soutenue par un meilleur bilan migratoire

Le solde migratoire de la Saskatchewan se rapproche lentement de zéro, après avoir été négatif pendant plus de 20 ans. Statistique Canada fait état d'un solde migratoire négatif de 1 711 personnes en 2004 – le niveau d'émigration nette le plus bas depuis 1998. Même si l'émigration interprovinciale a été plus importante en 2004 qu'en 2003, elle a été supplantée par l'accroissement de l'immigration interprovinciale. La hausse du nombre d'immigrants internationaux a également contribué à redorer le bilan migratoire. Ces résultats encourageants tiennent principalement au fait que l'amélioration des conditions économiques a été plus prononcée en Saskatchewan que dans d'autres provinces, notamment l'Alberta.

Regina et Saskatoon accueilleront la majeure partie des nouveaux migrants. Puisqu'elles accueilleront également des personnes en provenance des régions rurales de la province, ces grandes villes verront leur demande de logements augmenter.

Personne-ressource : Paul Caton, 306-975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

Aperçu

Le marché reste très dynamique

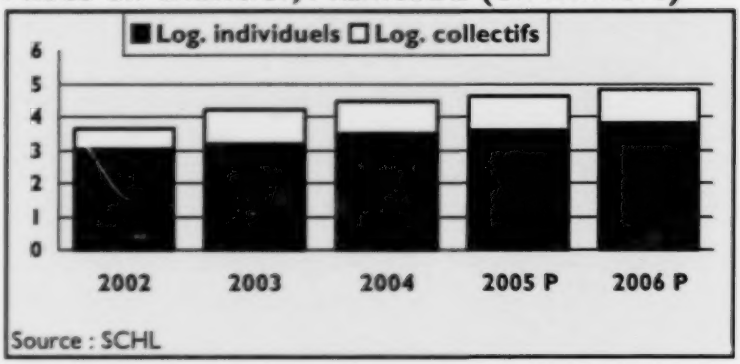
En raison de facteurs économiques et démographiques positifs, le nombre total de mises en chantier d'habitations devrait monter à 4 600 en 2005, puis à 4 800 en 2006.

Au Manitoba, les indicateurs du marché du travail sont favorables aux ménages qui souhaitent accéder à la propriété ou acheter un logement d'une catégorie supérieure. Près de 76 % des personnes actives ont un emploi à temps plein. Cette situation d'emploi facilite l'obtention du financement nécessaire à l'achat d'une habitation.

Les conditions sur le marché du travail demeureront bonnes au cours de la période visée par les prévisions. L'économie provinciale devrait croître de 3 % cette année et l'an prochain; le Manitoba devrait donc afficher le plus bas taux de chômage au pays, à l'exception de l'Alberta et de la Saskatchewan. Ce bas taux de chômage signifie que la province doit faire face à un manque de main-d'œuvre qualifiée. Environ 69 % des Manitobains âgés de 15 ans ou plus occupent un emploi ou cherchent du travail, alors que la moyenne nationale s'établit à 67,6 %.

Le gouvernement provincial tente de remédier à cette pénurie par une stratégie d'immigration en six volets, dont le plus important est le Programme Candidats du Manitoba. La SCHL prévoit que le solde migratoire s'élèvera à 7 800 personnes en 2005 et en 2006 grâce à l'immigration internationale. Ces gains migratoires se traduiront par des taux de croissance de la population et des ménages inégalés depuis le début des années 1980 et contribueront à stimuler la demande d'habitations neuves.

Mises en chantier, Manitoba (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La demande de maisons individuelles neuves demeure forte au Manitoba. Les constructeurs seront toutefois aux prises avec une diminution du choix de terrains viabilisés à Winnipeg, le plus important marché de la province. Les promoteurs s'efforcent de rétablir l'offre, mais il est peu probable que de nouveaux terrains soient mis sur le marché avant la fin de 2006. L'activité dans le segment des maisons individuelles s'établira au même niveau que l'an dernier : le nombre de mises en chantier se fixera à 3 600 en 2005, puis montera à 3 800 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Dans ce segment, la cadence actuelle se maintiendra au cours des prochaines années; 1 000 logements collectifs devraient être mis en chantier cette année ainsi qu'en 2006. Compte tenu du vieillissement de la population, de plus en plus de ménages n'ayant plus d'enfants à la maison se sentent prêts à aménager dans un appartement. En outre, la faiblesse persistante des taux d'inoccupation sur le marché locatif suscite un intérêt envers la construction de logements locatifs.

Reventes : L'activité sur le marché de la revente continuera d'être limitée par un manque d'inscriptions. Les inscriptions courantes ont amorcé récemment une légère tendance à la hausse, qui devrait se poursuivre au cours de l'horizon prévisionnel et contribuer à l'augmentation des ventes. Les ventes S.I.A.® dans la province se chiffreront à 13 000 en 2005, puis augmenteront à nouveau en 2006 pour s'élever à 13 800.

Prix : Comme la demande est robuste et l'offre faible, en particulier sur le plus important marché de la province – celui de Winnipeg –, les prix continueront à monter. Le prix S.I.A.® moyen s'accroîtra de 9 % au Manitoba pour atteindre 130 000 $ en 2005, puis il augmentera de 6 % pour s'élever à 138 000 $ en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

La pénurie de travailleurs de la construction retardera l'achèvement des habitations

Dans la RMR de Winnipeg, le nombre annuel de mises en chantier de maisons individuelles est passé d'environ 1 250, à la fin des années 1990, à quelque 1 900, à l'heure actuelle, ce qui correspond à une hausse de 52 %. Durant cette période, l'emploi dans la construction n'a progressé que de 11 %. Les constructeurs ont donc été en mesure de commencer davantage d'habitations sans avoir bénéficié d'un afflux de nouveaux travailleurs. Les résultats d'une enquête informelle réalisée auprès de grands constructeurs de Winnipeg indiquent toutefois que l'intensification de l'activité sur le marché du neuf ne s'est pas faite sans peine. Les répondants précisent qu'il faut plus de temps qu'il y a quelques années pour achever un logement, puisque les mêmes effectifs sont répartis sur un nombre plus élevé de chantiers.

Personne-ressource : Dianne Himbeault, 204-983-5648, dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Aperçu

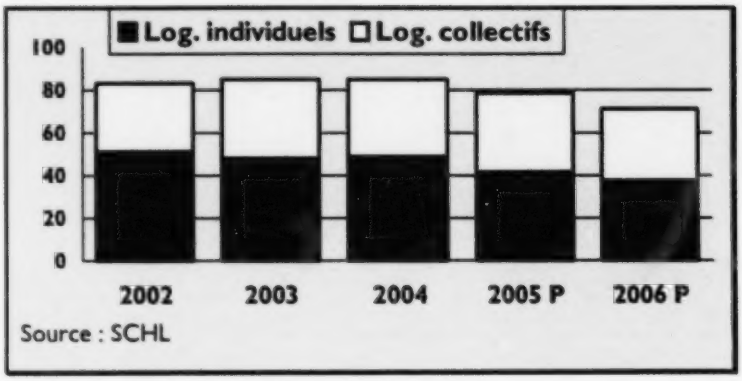
Les logements existants verront leur part du marché augmenter

En Ontario, le nombre de mises en chantier d'habitations demeurera supérieur aux moyennes historiques, mais la part du marché occupée par les logements neufs diminuera, au profit des habitations existantes. La hausse du prix des maisons individuelles neuves et des coûts de construction, le manque de terrains disponibles et le choix accru sur le marché de la revente feront baisser le nombre de logements mis en chantier, qui s'établira à 78 500 en 2005 et à 71 500 en 2006.

La croissance économique en Ontario reposera surtout sur deux facteurs – les dépenses au titre des machines et du matériel effectuées par les entreprises en vue d'accroître leur productivité, et les dépenses de consommation – associés respectivement à la force du dollar canadien et aux modestes hausses des taux d'intérêt. Ces facteurs neutraliseront en partie les limites imposées à la croissance du PIB par les réductions budgétaires provinciales et le fléchissement des exportations. La nécessité d'augmenter la productivité suggère que la croissance du PIB se poursuivra, mais à un rythme moindre, tandis que la progression de l'emploi sera davantage touchée.

La croissance de l'emploi et les taux d'intérêt perdront de leur effet stimulant sur les marchés de l'habitation, qui seront affaiblis également par une décélération de l'accroissement démographique (attribuable au vieillissement de la population ontarienne) et un ralentissement de la hausse de la migration. L'immigration a augmenté dans la province en 2004, mais la proportion d'immigrants qu'accueille l'Ontario sur l'ensemble de l'immigration canadienne tend à diminuer : elle est passée d'un sommet de 59 %, en 2001, à 52 % (chiffre estimatif), en 2004. De même, le solde migratoire interprovincial demeurera négatif. L'Ontario deviendra une destination moins prisée par les migrants cette année et en 2006 en raison d'une progression plus lente de l'emploi dans le secteur de la fabrication et des coûts relativement élevés de l'habitation.

Mises en chantier, Ontario (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Malgré l'accroissement rapide de la population dans la mi-quarantaine – qui préfère les habitations de faible densité –, la hausse des frais associés à la possession d'une maison individuelle nuira à l'acheteur moyen de l'Ontario. Le nombre de mises en chantier de logements de ce type descendra à 42 000 en 2005, puis à 37 500 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre d'accédants à la propriété souhaitant acquérir un logement moins cher qu'une maison individuelle demeure élevé, même s'il diminue. En outre, les politiques provinciales favorisent les habitations de haute densité. L'activité sur le marché des collectifs, en particulier dans le segment des copropriétés, devrait donc demeurer vive. Les mises en chantier de logements collectifs augmenteront légèrement en 2005 pour s'élever à 36 500, avant de descendre à 34 000 en 2006.

Reventes : La légère hausse du prix des habitations et des taux hypothécaires entraînera un léger repli des ventes conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® en regard du sommet sans précédent atteint en 2004. Elles se chiffreront à 192 000 en 2005 et à 186 000 en 2006.

Prix : Les prix des logements sont élevés et leur croissance est, de façon générale, plusieurs fois supérieure à la progression de l'inflation. L'écart séparant le taux d'inflation et le taux d'augmentation des prix des logements s'amenuisera grâce à l'accroissement des inscriptions d'habitations existantes. On s'attend à ce que le prix des logements dans la province monte de 7,2 % en 2005 et de 4,6 % en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

Les consommateurs ontariens se montrent toujours intéressés par l'achat d'un logement

L'enquête sur les intentions d'achat des consommateurs réalisée en 2005 par la SCHL, comme celle menée les années précédentes, a révélé qu'une proportion élevée de ménages de Toronto et d'Ottawa envisagent d'acquérir un logement. Les petits ménages d'accédants à la propriété recherchant une habitation existante demeurent les plus intéressés. Les intentions d'achat sont soutenues par une conjoncture économique favorable, notamment de faibles coûts d'emprunt, de bonnes conditions sur le marché du travail et un niveau de confiance élevé chez les consommateurs. Voici certains des principaux résultats obtenus grâce à cette enquête :

- Environ la moitié des acheteurs éventuels sont des ménages de une ou de deux personnes.
- Les accédants à la propriété représentent la majorité des acheteurs potentiels.
- Les personnes âgées entre 35 et 44 ans sont celles qui manifestent les plus fortes intentions d'achat.
- Beaucoup plus de la moitié des acheteurs éventuels envisagent de s'installer dans un quartier bien établi.

Les résultats de l'enquête cadrent bien avec nos prévisions optimistes concernant l'activité à court terme sur les marchés de l'habitation, en particulier avec celles qui visent le marché de l'existant.

Personne-ressource : Ted Tsiakopoulos (416) 218-3407, ttsiakop@cmhc-schl.gc.ca

Québec

Aperçu

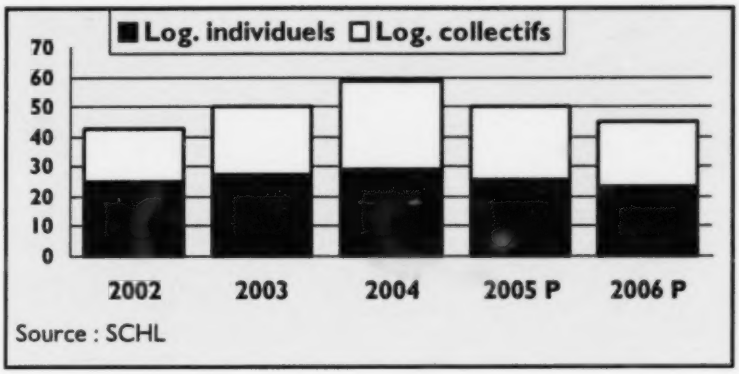
Diminution des mises en chantier d'habitations en 2005

Après plusieurs années de fortes augmentations, les mises en chantier d'habitations diminueront pour se chiffrer à 50 000 en 2005 et à 45 000 en 2006.

L'économie provinciale ne connaîtra qu'une modeste expansion de 2,5 % cette année et de 2,7 % en 2006. Les dépenses de consommation et les investissements des entreprises seront à nouveau les moteurs de la croissance économique. Par contre, une conjoncture financière difficile restreint toujours les dépenses publiques à des secteurs clés comme la santé. De surcroît, les exportateurs continueront à s'adapter à l'appréciation du dollar et, par conséquent, à une diminution de leur capacité concurrentielle. Puisqu'un pourcentage record de Québécois sont occupés et que le taux de chômage est descendu près de son plus bas niveau jamais enregistré, l'expansion de l'emploi sera limitée par l'accroissement démographique. On s'attend donc à ce que le taux de croissance de l'emploi tombe à 1,1 % en 2005 et en 2006, ce qui contribuera à faire baisser la demande de logements.

Une progression régulière de l'immigration a fait bondir le solde migratoire, qui est passé de 15 000, en 2000, à plus de 33 000, en 2004. Le nombre de résidents dans la province a donc augmenté de plus de 120 000. Une migration nette positive viendra à nouveau favoriser la croissance démographique et la formation de ménages dans la province en 2005 et en 2006. Par ailleurs, le nombre croissant d'aînés au Québec se traduit déjà par une augmentation de la demande d'appartements de différents types, notamment des copropriétés destinées à une clientèle de retraités et des résidences pour personnes âgées.

Mises en chantier, Québec (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de maisons individuelles se chiffreront à quelque 26 000 en 2005 et 24 000 en 2006. Le ralentissement de la croissance de l'emploi, la légère progression des taux hypothécaires, l'expansion de l'offre sur le marché de la revente et la montée des prix continueront à réduire la demande de logements individuels.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir connu plusieurs années de très forte croissance au Québec, la construction de collectifs – et plus particulièrement d'appartements – fléchira en 2005. Toutefois, comme l'évolution démographique continuera à alimenter la demande de copropriétés, de résidences pour personnes âgées et de logements locatifs traditionnels, les mises en chantier de logements collectifs demeureront élevées. Leur nombre descendra à 24 500 en 2005 et à 21 500 en 2006.

Reventes : Un ralentissement de la croissance de l'emploi, de modestes hausses des taux d'intérêt et une ascension du prix des habitations se solderont par un repli des ventes de logements existants. Le nombre de ventes S.I.A.® diminuera pour s'établir à 61 000 en 2005 et à 58 000 en 2006.

Prix : Malgré une progression des inscriptions de logements existants et une contraction de la demande, les prix sur le marché de la revente continueront à monter au cours des prochaines années, mais beaucoup moins rapidement. Il reste que le marché est toujours favorable aux vendeurs et que les prix des habitations continueront à afficher des hausses plus fortes que l'inflation globale. On s'attend à ce que le prix moyen dans la province atteigne 186 000 $ en 2005 et 194 000 $ en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

La migration continue à soutenir le marché de l'habitation

En 2004, la migration a de nouveau contribué à soutenir le marché québécois de l'habitation. En fait, selon les dernières données diffusées par Statistique Canada, la migration nette totale s'est chiffrée à 33 299 en 2004. Il s'agit là d'une hausse de 6 % en regard de l'année précédente et du plus haut niveau enregistré depuis 1988. En 2004, on a observé une accélération de l'immigration, qui a dépassé les 44 000 (ce qui représente une progression de 12 % en glissement annuel) et un solde migratoire interprovincial négatif de plus de 2 000 personnes.

Si les retombées d'une immigration vigoureuse se feront surtout sentir sur le marché locatif de l'île de Montréal, les banlieues devraient également en profiter puisqu'un pourcentage supérieur d'immigrants s'installent en dehors de l'île. Pour le marché de l'habitation en général, il est indéniable que la forte croissance du solde migratoire enregistrée récemment – qui s'est traduite par une augmentation de plus de 120 000 résidents au Québec depuis 2001 – aura une incidence dans les années à venir puisque les immigrants choisiront un jour de délaisser le marché locatif et d'accéder à la propriété.

Personne-ressource : Kevin Hughes, 514-283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

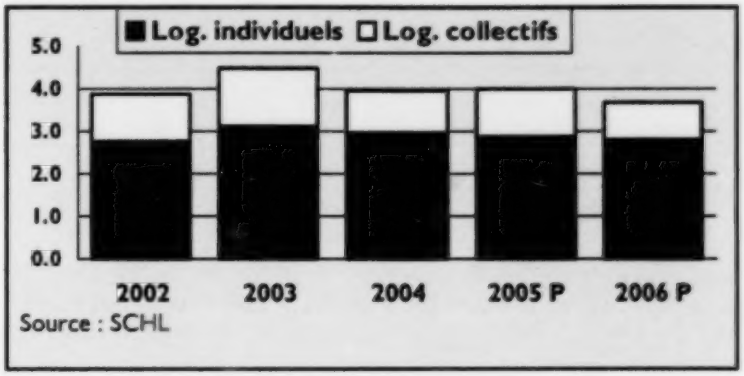
Nouveau-Brunswick

Aperçu

La construction résidentielle s'intensifiera en 2005

Les dépenses en immobilisations contribueront pour beaucoup à la croissance économique provinciale durant la période de prévision. Les dépenses considérables consacrées à l'infrastructure routière, notamment à l'élargissement à quatre voies de la route transcanadienne dans le Nord-Ouest, seront un moteur important de l'économie. La construction d'un terminal de gaz naturel liquéfié, d'une valeur de 750 millions de dollars, la construction de la centrale de cogénération de la Trans-Canada Pipeline à Saint John et la remise à neuf de la centrale nucléaire de Point Lepreau pourraient également soutenir l'expansion économique, une fois ces projets d'envergure approuvés. En outre, ces derniers favoriseraient la création d'emplois, d'abord dans le secteur de la construction, puis, une fois les travaux terminés, dans celui de la fabrication. Toutefois, le ralentissement attendu des exportations fera un peu contrepoids à l'accroissement potentiel des dépenses en immobilisations. La valeur élevée du dollar canadien freinera sans doute la progression des exportations durant la période des prévisions.

Mises en chantier, Nouveau-Brunswick (en milliers)



Source : SCHL

Comme l'économie du Nouveau-Brunswick repose sur le commerce, le taux de progression annuel du PIB de la province ne devrait pas dépasser 3 % en 2005 et 2006. La création d'emplois demeurera relativement vive dans le secteur des services, mais des postes seront supprimés dans le secteur manufacturier et la fonction publique. L'emploi progressera donc à un taux modéré de 1 % en 2005 et de 1,2 % en 2006.

L'accumulation des stocks de logements existants et l'élévation du prix des terrains feront diminuer les mises en chantier de maisons individuelles. Cette baisse sera toutefois amoindrie par une augmentation des mises en chantier de jumelés et par la construction d'ensembles de logements abordables. On prévoit que les mises en chantier d'habitations se chiffreront à 4 000 en 2005 et à 3 700 en 2006.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Une légère hausse des taux hypothécaires, conjuguée à l'élévation des coûts de construction et des prix des terrains dans les centres urbains, fera ralentir les mises en chantier de maisons individuelles durant la période de prévision. Autre facteur qui freinera l'activité dans ce segment : l'abondance de l'offre de logements existants, qui attirera les acheteurs potentiels sur le marché de la revente. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait descendre à 2 900 en 2005, puis à 2 800 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Comme la construction a été faible dans les trois grands centres urbains de la province l'an dernier, on peut s'attendre à un rebondissement des mises en chantier de logements collectifs dans toutes les régions. Celles de logements locatifs seront particulièrement nombreuses durant la période de prévision, car la hausse des frais de possession alimentera la demande sur le marché locatif. En outre, le Programme de logement abordable favorisera la multiplication des mises en chantier de collectifs. De 977, en 2004, celles-ci passeront à 1 100 en 2005 puis à 900 en 2006.

Reventes : La montée des nouvelles inscriptions et l'élargissement de l'écart entre le prix des logements neufs et celui des logements existants inciteront beaucoup d'acheteurs à opter pour le marché de la revente. On prévoit que les ventes S.I.A.® atteindront un niveau record en 2005, c'est-à-dire 6 200, puis qu'elles se replieront pour se fixer à 6 100 en 2006.

Prix : Une forte hausse du nombre d'inscriptions ralentira la croissance des prix en 2005. Les offres multiples sur une même propriété se feront plus rares en 2005, et la demande d'habitations de prix élevé faiblira sous l'effet de l'augmentation des taux hypothécaires et des frais de possession. Le prix S.I.A.® moyen devrait s'accroître à un rythme beaucoup plus lent, soit de 3,2 % cette année et de 3 % l'année suivante.

Faits saillants au niveau provincial

Le budget provincial entraînera une légère hausse du revenu disponible et prévoit une exonération d'impôt foncier pour les ensembles de logements locatifs destinés à des personnes à faible revenu

Le 30 mars, un budget équilibré a été présenté à l'Assemblée législative par le ministre des Finances Jeannot Volpé. Ce budget est surtout centré sur les dépenses pour la santé, les soins aux aînés, l'éducation et les enfants. Il ne prescrit pas d'augmentation d'impôt ni de nouvelles taxes. Les crédits d'impôt et les tranches d'imposition ont été indexés, ce qui les met à l'abri de l'inflation. Cette indexation, ainsi que la réduction d'impôt pour déclarants à faible revenu en 2005, signifient que les Néobrunswickois verront leur revenu disponible augmenter légèrement. Cependant, il est peu probable que cette hausse aura un effet important sur la demande de logements. Au sujet de l'habitation, le gouvernement souligne dans son budget que les organismes de logement sans but lucratif qui sont admissibles pourront demander une exonération d'impôt foncier pour des ensembles de logements locatifs destinés à des personnes à faible revenu. Dans l'ensemble, le budget semble être relativement positif, mais il ne comporte aucune annonce d'envergure qui pourrait influer sur les prévisions actuelles en matière d'habitation.

Personne-ressource : Benoit Champoux, 506-851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

Aperçu

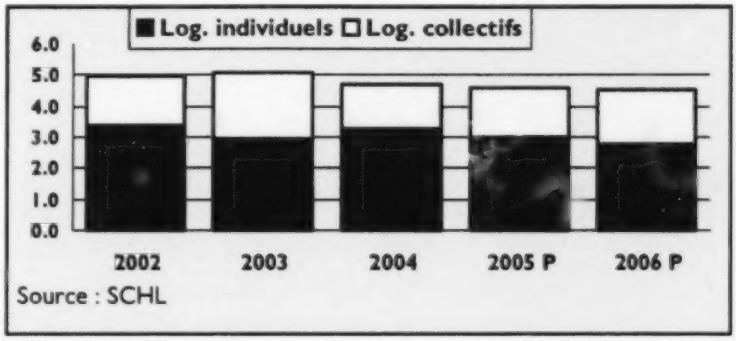
Atterrissage en douceur

Après avoir atteint récemment un sommet dans le cycle de l'immobilier résidentiel, l'activité devrait continuer de s'affaiblir graduellement au cours des deux prochaines années sur le marché de l'habitation de la Nouvelle-Écosse. Le marché du travail et l'économie se porteront suffisamment bien pour assurer un atterrissage en douceur de l'activité sur le marché de l'habitation, mais ils seront faibles par comparaison à ceux d'autres provinces, ce qui limitera le solde migratoire durant les deux prochaines années, surtout en 2006.

Les ventes au détail et la construction résidentielle vont ralentir avec la hausse des taux d'intérêt et des taux hypothécaires. Par contre, la construction non résidentielle devrait s'accroître jusqu'à la fin de 2006. Les probabilités que se réalise le projet de terminal de gaz naturel liquéfié de Bear Head, d'une valeur de 350 millions de dollars, sont de plus en plus fortes. Ce dernier viendrait s'ajouter aux travaux d'assainissement du port de Halifax, au nettoyage des étangs bitumineux de Sydney, aux travaux de construction sur les campus universitaires et collégiaux et à l'aménagement de parcs de vente au détail dans l'agglomération de Halifax. La situation financière du gouvernement provincial semble être assez solide, ce qui apportera une certaine stabilité à la fonction publique, secteur très important en Nouvelle-Écosse.

Faute d'un afflux de migrants dans la province, il est improbable que la demande de logements restera vive au cours des deux prochaines années. Certes, les stocks de logements existants connaissent une forte expansion et les coûts d'emprunt demeurent très bas, mais la demande refoulée a été satisfaite depuis longtemps. En outre, il semble qu'une partie de la demande ayant fait grimper les ventes à un niveau exceptionnel ces trois dernières années pourrait avoir été devancée, c'est-à-dire qu'elle aurait normalement dû se manifester durant la période allant de 2004 à 2006. Par conséquent, le nombre total de mises en chanter, qui s'élevait à 4 717 en 2004, devrait descendre à 4 575 en 2005, puis à 4 550 en 2006.

Mises en chantier, Nouvelle-Écosse (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'accumulation rapide des stocks de maisons et le repli de la demande d'habitations pour propriétaire-occupant feront diminuer les mises en chantier de maisons individuelles en 2005 et 2006. L'incertitude entourant l'offre de terrains à bâtir dans la région de Halifax pour les deux prochaines années contribuera aussi à cette baisse, dans une certaine mesure. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient se replier d'environ 8 % cette année et d'à peu près 7 % l'an prochain, pour se chiffrer respectivement à 3 000 et 2 800.

Mises en chantier, logements collectifs : La remontée des taux hypothécaires plus tard cette année favorisera les types d'habitations dont le prix est généralement moins élevé. La demande de logements locatifs devrait croître, surtout dans la région de Halifax. En outre, l'augmentation des coûts de possession stimulera la construction de logements plus abordables destinés à des propriétaires-occupants (copropriétés et maisons en rangée modestes), car les promoteurs tenteront de composer avec la hausse des coûts. Ces facteurs feront grimper le nombre de mises en chantier de collectifs de 9 % en 2005 et de 11 % en 2006, pour le porter respectivement à 1 575 et à 1 750.

Reventes : L'activité sur le marché de la revente devrait continuer à ralentir sous l'effet de la progression des taux hypothécaires, des impôts fonciers et du coût des services publics, laquelle fera monter les frais de possession et freinera la demande de logements pour propriétaire-occupant. On prévoit que les ventes S.I.A.® descendront à 8 800 cette année puis à 8 550 l'an prochain.

Prix : La détente précipitée du marché de la revente dans la province et un déplacement de la demande en faveur d'habitations pour accédants à la propriété en 2005 entraîneront une décélération assez rapide de la croissance des prix S.I.A.®; celle-ci se chiffrera à 2 % en 2005 et à 3 % en 2006, soit à un niveau nettement inférieur à la moyenne de 7 % affichée durant la période allant de 2000 à 2004.

Faits saillants au niveau provincial

D'importants investissements pourraient stimuler l'économie provinciale

L'enthousiasme suscité par le potentiel du secteur de l'énergie en Nouvelle-Écosse a été freiné par les résultats décevants des activités exploratoires de forage et par la révision à la baisse des réserves au large de l'île de Sable. Cependant, la construction envisagée de deux terminaux de gaz naturel liquéfié et d'une usine pétrochimique en Nouvelle-Écosse fait renaître l'optimisme. Anadarko met à exécution son projet de construire un terminal de gaz naturel liquéfié d'une valeur de 350 millions de dollars à Cape Breton, tandis que Keltic Petrochemicals veut construire la plus grande usine pétrochimique en Amérique du Nord, dans le comté de Guysborough, de même qu'un autre terminal de gaz naturel liquéfié. Si ces projets sont réalisés, ils stimuleront l'économie provinciale, ainsi que les économies et les marchés de l'habitation – relativement déprimés – de Guysborough et de Cape Breton.

Personne-ressource : David McCulloch, 902-426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

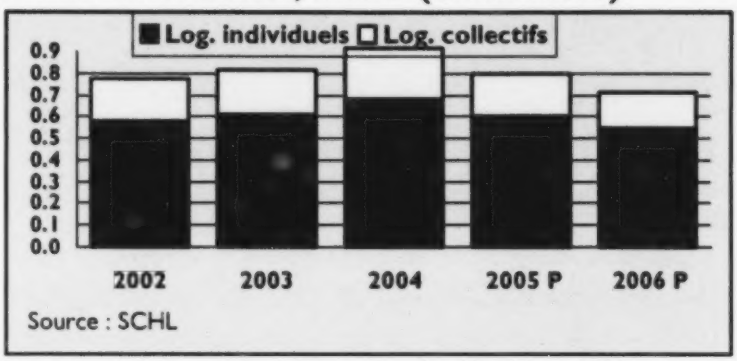
Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

Le nombre de mises en chantier demeurera élevé en 2005

La province a enregistré un taux de croissance estimé à 1,4 % en 2004. Cette faible progression s'explique par les difficultés qu'a connues la province sur le plan économique l'an dernier. Non seulement l'activité dans le secteur touristique n'a pas progressé en 2004, mais elle a même accusé un recul pour une quatrième année d'affilée. Ce repli est essentiellement attribuable à l'appréciation de notre dollar, qui a incité bon nombre de Canadiens à prendre leurs vacances à l'extérieur du Canada. En outre, les touristes américains ont de nouveau été moins nombreux à se rendre dans la province en 2004, à cause des préoccupations concernant la sécurité et de la valeur élevée du dollar canadien, qui continue de rendre la région moins attrayante. On s'attend toutefois à ce que l'effet de ces tendances soit moins prononcé en 2005. De plus, les activités de marketing entreprises par la province pour favoriser le tourisme devraient donner des résultats et permettre à ce secteur de contribuer de manière plus positive à la croissance économique de l'Île-du-Prince-Édouard pendant la période visée par les prévisions.

Mises en chantier, Î.-P.-É (en milliers)



Source : SCHL

Le secteur agricole a continué de connaître des difficultés en 2004, puisque les inquiétudes à l'égard de l'encéphalopathie bovine spongiforme ont persisté et que le prix de la pomme de terre a chuté. Bien que la production de pommes de terre se soit accrue légèrement en 2004, en raison des conditions plus favorables à la croissance des plants, la diminution des prix a complètement annulé les effets de cet accroissement. En conséquence, les recettes des fermes ont encore diminué dans l'ensemble en 2004.

Sur une note plus positive, d'importants projets immobiliers devraient se concrétiser dans l'Île en 2005. Le plus grand chantier prévu est celui du nouvel édifice fédéral à Charlottetown.

Le nombre total de mises en chantier devrait demeurer élevé cette année grâce à la vigueur soutenue du segment des maisons individuelles dans l'agglomération de Charlottetown et à la construction de plusieurs collectifs d'habitation dans l'agglomération de Summerside. Il devrait cependant régresser quelque peu; il passera de 919 en 2004 à 800 cette année et à 710 en 2006.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de maisons individuelles devraient rester nombreuses; on en prévoit 605 en 2005 – soit 77 de moins que l'an dernier – et 550 en 2006. C'est à Charlottetown qu'auront lieu la majorité des mises en chantier de maisons individuelles. Cependant, on s'attend à ce que les mises en chantier dans les régions rurales apportent une contribution positive à la croissance, qui restera supérieure à la moyenne.

Mises en chantier, logements collectifs : Après deux années de croissance, la construction de collectifs diminuera d'intensité en 2005, car les promoteurs voudront écouler sur le marché local tous les logements en stock. De 237 en 2004, le nombre de mises en chantier de collectifs devrait passer à 195 en 2005, puis à 160 en 2006. Il devrait demeurer élevé à Summerside en 2005 après avoir atteint en 2004 un sommet qui ne s'était pas vu depuis plus de 10 ans.

Reventes : Depuis quatre ans, le nombre de ventes S.I.A.® oscille autour de 1 400 à l'Île-du-Prince-Édouard. Il devrait s'établir à 1 450 en 2005 et en 2006. Le principal facteur de stabilité est la rareté des nouvelles inscriptions dans les principaux marchés urbains.

Prix : La demande forte et soutenue sur le marché de la revente des centres urbains de la province et sur le marché des propriétés récréatives (qui sont généralement plus chères), conjuguée à la faiblesse des inscriptions, fera monter de 2,6 % le prix de revente S.I.A.® moyen cette année et l'an prochain et le portera respectivement à 113 750 $ et à 116 750 $.

Faits saillants au niveau provincial

Construction de collectifs d'habitation à Summerside

Pendant dix ans, la construction de collectifs d'habitation a été morose dans la région de Summerside. Les promoteurs ont décidé que le moment était propice pour reprendre l'activité sur ce marché. À l'heure actuelle, la région compte très peu de logements haut de gamme destinés aux ménages dont les enfants ont quitté la maison, en comparaison de Charlottetown, où la croissance est forte dans ce segment depuis cinq ans. Par ailleurs, le taux d'inoccupation des appartements à Summerside est à son plus bas niveau des dix dernières années.

Les ensembles immobiliers proposés sont semblables à ceux qui ont été construits à Charlottetown. Ils compteront de grands appartements de deux chambres dotés de plusieurs commodités, dont cinq appareils électroménagers ainsi que des parquets de bois franc et de céramique. Il est également possible qu'un ensemble de logements en copropriété soit mis en chantier à Summerside cette année, ce qui serait une première dans cette région de la province.

Personne-ressource : Jason Beaton, 506-851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

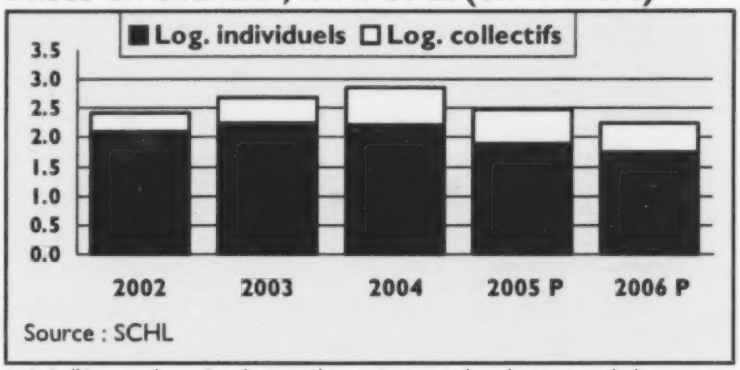
Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

La conjoncture économique s'est améliorée

L'augmentation des dépenses publiques et des profits dans les grandes industries du secteur primaire va stimuler la croissance économique à Terre-Neuve. Le nouvel accord conclu avec Ottawa dans le cadre de l'Entente Atlantique et la hausse des transferts fédéraux liés aux soins de santé et à la péréquation accroîtront les revenus de la province à long terme. En conséquence, les dépenses publiques seront plus importantes au cours des prochaines années, contrairement à ce qu'on prévoyait il y a quelques mois seulement. Grâce à l'augmentation des redevances sur le pétrole au large des côtes et à la mise en production du champ pétrolifère de White Rose et de la mine de Voisey's Bay plus tard cette année, les perspectives de croissance du PIB réel en 2005 ont été révisées à la hausse et portées à 2,0 %. Un accroissement de la production de minerai de fer et un léger redressement des dépenses de consommation contribueront également à l'amélioration de la situation économique en 2005. Cependant, les incertitudes entourant la pêche au crabe, surtout en ce qui a trait à d'éventuels arrêts de travail au printemps dans le secteur de la capture, auront un effet modérateur sur l'économie des zones rurales. On prévoit que le PIB réel croîtra de 5 % en 2006, grâce, surtout, à une année complète de production à Voisey's Bay et à White Rose. L'augmentation régulière des transferts fédéraux et celle des redevances sur le pétrole au large des côtes devraient entraîner une hausse parallèle des dépenses publiques l'an prochain. Les dépenses de consommation continueront à avoir des retombées positives, mais les taux d'intérêt plus élevés et la progression modeste du revenu en atténueront les effets. La croissance de l'emploi se poursuivra également pendant la période visée par les prévisions, mais à un rythme plus lent qu'au cours des dernières années. L'affaissement des stocks de poissons et l'agitation au sein de la main-d'œuvre seront une source importante d'incertitude dans l'industrie de la pêche et contribueront à de nouvelles pertes de population, puisque les travailleurs touchés vont quitter la province pour aller chercher de l'emploi ailleurs. Les mises en chantier devraient diminuer pour se chiffrer à 2 475 en 2005 et à 2 250 en 2006.

Mises en chantier, T.-N.-et-L. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le fléchissement de la croissance de l'emploi et du revenu, conjugué à la montée des taux d'intérêt, laisse prévoir une résorption de la demande de maisons individuelles neuves. Le choix croissant de logements existants à prix plus modique mettra aussi un frein à la demande d'habitations neuves. La préférence de plus en plus marquée des consommateurs pour des logements de densité moyenne, comme les jumelés et les duplex – plus abordables que les maisons individuelles – ralentira la construction de logements individuels. Par conséquent, les mises en chantier de ce type d'habitations reculeront en 2005 et en 2006; elles s'établiront respectivement à 1 900 et à 1 750.

Mises en chantier, logements collectifs : Même si le marché des logements collectifs demeurera actif en comparaison des dix dernières années, de légères baisses sont aussi prévues dans ce segment. Depuis la fin des années 1980, la très grande majorité des logements collectifs commencés sont destinés à des propriétaires-occupants. On prévoit que le nombre de mises en chantier de collectifs descendra à 575 en 2005 et à 500 en 2006. Cependant, la demande non satisfaite sur le marché des maisons individuelles et les investissements du secteur public dans le logement abordable vont atténuer la baisse.

Reventes : Les conditions vont se détendre sur le marché de la revente également. Cependant, cet affaiblissement sera atténué par l'augmentation de l'offre d'habitations existantes à prix concurrentiel et par le fait que les constructeurs continueront d'utiliser le système S.I.A.® pour vendre leurs logements. Le nombre de ventes S.I.A.® descendra à 3 100 cette année puis à 3 000 l'an prochain.

Prix : Puisque le marché de St. John's tend vers un plus grand équilibre, le prix S.I.A.® moyen devrait afficher des hausses respectives de 1,1 et 1,5 % en 2005 et en 2006.

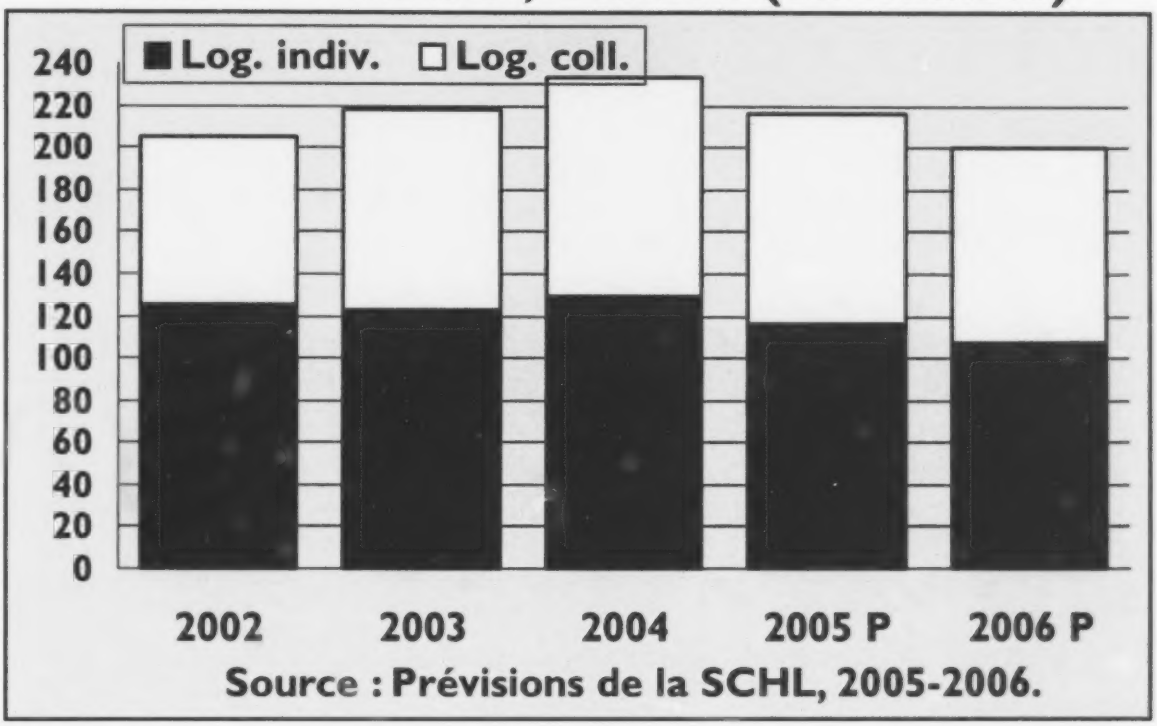
Faits saillants au niveau provincial

Le marché de l'habitation de St. John's profite de l'immigration

Bien que, par le passé, la province ait subi des pertes nettes de population en raison de l'émigration, il n'en a pas toujours été de même pour la région de St. John's. En fait, la situation s'est sensiblement améliorée à cet égard pour St. John's au cours des dernières années, puisqu'on y a enregistré un surplus migratoire net d'environ 3 700 personnes depuis 2000. De plus, l'immigration s'est accélérée au cours des trois dernières années, la région de St. John's enregistrant un gain net moyen d'environ 1 100 personnes par an. Une analyse plus poussée montre que la grande majorité de ces immigrants ont plus de 25 ans. Même si la demande qu'ils ont engendrée porte sur un large éventail de logements, l'analyse de la structure par âge des immigrants semble indiquer qu'un grand nombre d'entre eux se sont tournés vers des logements pour propriétaires-occupants. À long terme, la perspective d'un développement accru de l'industrie pétrolière au large des côtes et les incertitudes dans les régions rurales causées par les problèmes affectant l'industrie de la pêche continueront de favoriser la migration vers la région de St. John's.

Personne-ressource : Brian Martin, 709-772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada (en milliers)



Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006.

Total des mises en chantier d'habitations (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	1 459	1 788	2 419	2 692	2 870	2 475	2 250
%	6,4	22,5	35,3	11,3	6,6	-13,8	-9,1
Î.-P.-É.	710	675	775	814	919	800	710
%	15,3	-4,9	14,8	5,0	12,9	-12,9	-11,3
N.-É.	4 432	4 092	4 970	5 096	4 717	4 575	4 550
%	4,3	-7,7	21,5	2,5	-7,4	-3,0	-0,5
N.-B.	3 079	3 462	3 862	4 489	3 947	4 000	3 700
%	10,9	12,4	11,6	16,2	-12,1	1,3	-7,5
QUÉ.	24 695	27 682	42 452	50 289	58 448	50 000	45 000
%	-4,1	12,1	53,4	18,5	16,2	-14,5	-10,0
ONT.	71 521	73 282	83 597	85 180	85 114	78 500	71 500
%	6,4	2,5	14,1	1,9	-0,1	-7,8	-8,9
MAN.	2 560	2 963	3 617	4 206	4 440	4 600	4 800
%	-18,3	15,7	22,1	16,3	5,6	3,6	4,3
SASK.	2 513	2 381	2 963	3 315	3 781	3 850	3 600
%	-18,6	-5,3	24,4	11,9	14,1	1,8	-6,5
ALB.	26 266	29 174	38 754	36 171	36 270	34 000	32 500
%	3,2	11,1	32,8	-6,7	0,3	-6,3	-4,4
C.-B.	14 418	17 234	21 625	26 174	32 925	33 600	31 600
%	-11,6	19,5	25,5	21,0	25,8	2,1	-6,0
Canada	151 653	162 733	205 034	218 426	233 431	*216 400	*200 200
%	1,1	7,3	26,0	6,5	6,9	-7,3	-7,5

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements individuels (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	1 315	1 598	2 092	2 240	2 229	1 900	1 750
%	6,7	21,5	30,9	7,1	-0,5	-14,8	-7,9
Î.-P.-É.	614	551	582	613	682	605	550
%	30,1	-10,3	5,6	5,3	11,3	-11,3	-9,1
N.-É.	2 856	2 761	3 363	2 968	3 270	3 000	2 800
%	-14,6	-3,3	21,8	-11,7	10,2	-8,3	-6,7
N.-B.	2 442	2 573	2 769	3 139	2 970	2 900	2 800
%	10,9	5,4	7,6	13,4	-5,4	-2,4	-3,4
QUÉ.	15 349	17 193	25 257	27 225	28 871	25 500	23 500
%	-2,8	12,0	46,9	7,8	6,0	-11,7	-7,8
ONT.	41 087	39 632	51 114	47 610	48 929	42 000	37 500
%	4,2	-3,5	29,0	-6,9	2,8	-14,2	-10,7
MAN.	2 348	2 460	3 016	3 165	3 484	3 600	3 800
%	5,2	4,8	22,6	4,9	10,1	3,3	5,6
SASK.	1 890	1 627	1 931	2 097	2 193	2 200	2 200
%	-8,7	-13,9	18,7	8,6	4,6	0,3	0,0
ALB.	16 835	19 769	24 520	21 918	22 487	21 000	20 000
%	0,9	17,4	24,0	-10,6	2,6	-6,6	-4,8
C.-B.	7 448	7 862	10 730	12 252	14 056	13 800	12 600
%	-14,7	5,6	36,5	14,2	14,7	-1,8	-8,7
CAN.	92 184	96 026	125 374	123 227	129 171	*116 500	*107 500
%	0,0	4,2	30,6	-1,7	4,8	-9,8	-7,7

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006

(P) Prévisions

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	144	190	327	452	641	575	500
%	4,3	31,9	72,1	38,2	41,8	-10,3	-13,0
Î.-P.-É.	96	124	193	201	237	195	160
%	-33,3	29,2	55,6	4,1	17,9	-17,7	-17,9
N.-É.	1 576	1 331	1 607	2 128	1 447	1 575	1 750
%	74,1	-15,5	20,7	32,4	-32,0	8,8	11,1
N.-B.	637	889	1 093	1 350	977	1 100	900
%	10,8	39,6	22,9	23,5	-27,6	12,6	-18,2
QUÉ.	9 346	10 489	17 195	23 064	29 577	24 500	21 500
%	-6,0	12,2	63,9	34,1	28,2	-17,2	-12,2
ONT.	30 434	33 650	32 483	37 570	36 185	36 500	34 000
%	9,4	10,6	-3,5	15,7	-3,7	0,9	-6,8
MAN.	212	503	601	1 041	956	1 000	1 000
%	-76,5	137,3	19,5	73,2	-8,2	4,6	0,0
SASK.	623	754	1 032	1 218	1 588	1 650	1 400
%	-38,9	21,0	36,9	18,0	30,4	3,9	-15,2
ALB.	9 431	9 405	14 234	14 253	13 783	13 000	12 500
	7,7	-0,3	51,3	0,1	-3,3	-5,7	-3,8
C.-B.	6 970	9 372	10 895	13 922	18 869	19 800	19 000
%	-8,0	34,5	16,3	27,8	35,5	4,9	-4,0
CAN.	59 469	66 707	79 660	95 199	104 260	*99 900	*92 700
%	2,9	12,2	19,4	19,5	9,6	-4,2	-7,2

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006

(P) Prévisions

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	Jumelés	44	30	36	66	264	200	175
	En rangée	23	36	42	107	51	55	50
	Appartements	77	124	249	279	326	320	275
	Total	144	190	327	452	641	575	500
Î.-P.-É.	Jumelés	46	56	64	72	76	60	50
	En rangée	21	10	47	40	80	45	40
	Appartements	29	58	82	89	81	90	70
	Total	96	124	193	201	237	195	160
N.-É.	Jumelés	266	228	253	338	266	225	215
	En rangée	17	40	144	277	186	175	260
	Appartements	1 293	1 063	1 210	1 513	995	1 175	1 275
	Total	1 576	1 331	1 607	2 128	1 447	1 575	1 750
N.-B.	Jumelés	113	114	186	254	293	350	300
	En rangée	26	153	68	143	256	155	100
	Appartements	498	622	839	953	428	595	500
	Total	637	889	1 093	1 350	977	1 100	900
QUÉ.	Jumelés	1 291	1 309	1 855	2 432	2 932	2 500	2 400
	En rangée	858	869	964	773	1 109	900	800
	Appartements	7 197	8 311	14 376	19 859	25 536	21 100	18 300
	Total	9 346	10 489	17 195	23 064	29 577	24 500	21 500
ONT.	Jumelés	7 167	7 106	6 886	6 379	5 172	4 750	3 950
	En rangée	10 846	10 269	11 849	12 191	12 824	13 750	13 050
	Appartements	12 421	16 275	13 748	19 000	18 189	18 000	17 000
	Total	30 434	33 650	32 483	37 570	36 185	36 500	34 000
MAN.	Jumelés	52	51	68	88	132	105	70
	En rangée	63	84	76	62	92	95	80
	Appartements	97	368	457	891	732	800	850
	Total	212	503	601	1 041	956	1 000	1 000
SASK.	Jumelés	148	116	142	95	184	150	200
	En rangée	173	240	456	594	681	600	400
	Appartements	302	398	434	529	723	900	800
	Total	623	754	1 032	1 218	1 588	1 650	1 400
ALB.	Jumelés	1 518	1 957	2 869	2 567	2 916	2 950	3 500
	En rangée	1 545	1 779	2 531	2 859	2 401	2 350	2 800
	Appartements	6 368	5 669	8 834	8 827	8 466	7 700	6 200
	Total	9 431	9 405	14 234	14 253	13 783	13 000	12 500
C.-B.	Jumelés	885	916	1 225	1 353	2 062	2 200	2 250
	En rangée	1 675	1 686	2 305	3 297	4 387	4 500	4 350
	Appartements	4 410	6 770	7 365	9 272	12 420	13 100	12 400
	Total	6 970	9 372	10 895	13 922	18 869	19 800	19 000
CAN.	Jumelés	11 530	11 883	13 584	13 644	14 297	13 490	13 110
	En rangée	15 247	15 166	18 482	20 343	22 067	22 625	21 930
	Appartements	32 692	39 658	47 594	61 212	67 896	63 780	57 670
	Total	59 469	66 707	79 660	95 199	104 260	*99 900	*92 700

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Total des ventes de logements existants (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	2 593	2 808	3 014	3 238	3 265	3 100	3 000
%	6,4	8,3	7,3	7,4	0,8	-5,1	-3,2
Î.-P.-É.	1 206	1 234	1 306	1 404	1 500	1 450	1 450
%	1,9	2,3	5,8	7,5	6,8	-3,3	0,0
N.-É.	8 577	9 441	10 243	9 221	8 873	8 800	8 550
%	-2,8	10,1	8,5	-10,0	-3,8	-0,8	-2,8
N.-B.	4 524	4 779	5 089	5 489	5 979	6 200	6 100
%	3,4	5,6	6,5	7,9	8,9	3,7	-1,6
QUÉ.	54 160	62 351	68 161	67 130	69 617	61 000	58 000
%	8,8	15,1	9,3	-1,5	3,7	-12,4	-4,9
ONT.	147 158	162 318	178 058	184 457	197 354	192 000	186 000
%	-1,0	10,3	9,7	3,6	7,0	-2,7	-3,1
MAN.	10 612	11 440	11 108	11 523	12 098	13 000	13 800
%	-2,3	7,8	-2,9	3,7	5,0	7,5	6,2
SASK.	7 552	7 971	7 933	7 698	8 172	8 500	8 800
%	-6,2	5,5	-0,5	-3,0	6,2	4,0	3,5
ALB.	43 311	48 989	51 042	51 334	57 460	57 000	54 000
%	1,5	13,1	4,2	0,6	11,9	-0,8	-5,3
C.-B.	54 179	69 554	82 737	93 095	96 385	90 000	85 600
%	-6,7	28,4	19,0	12,5	3,5	-6,6	-4,9
CAN.**	333 872	380 885	418 691	434 589	460 703	*441 100	*425 300
%	-0,3	14,1	9,9	3,8	6,0	-4,3	-3,6

Sources : Association canadienne de l'immeuble, chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2005-2006
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments. **Canada : total des dix provinces

Prix moyen des logements existants (prix en dollars et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	99 525	104 376	113 081	119 822	131 499	133 000	135 000
%	5,5	4,9	8,3	6,0	9,7	1,1	1,5
Î.-P.-É.	82 883	87 696	94 964	101 745	110 815	113 750	116 750
%	0,9	5,8	8,3	7,1	8,9	2,6	2,6
N.-É.	109 839	115 485	126 669	136 292	146 096	149 250	154 000
%	7,0	5,1	9,7	7,6	7,2	2,2	3,2
N.-B.	91 624	95 947	100 129	105 858	112 933	116 500	120 000
%	4,0	4,7	4,4	5,7	6,7	3,2	3,0
QUÉ.	111 296	115 820	130 403	151 881	170 647	186 000	194 000
%	3,5	4,1	12,6	16,5	12,4	9,0	4,3
ONT.	183 841	193 357	210 901	226 824	245 229	263 000	275 000
%	5,6	5,2	9,1	7,5	8,1	7,2	4,6
MAN.	87 884	93 192	96 531	106 788	119 245	130 000	138 000
%	1,7	6,0	3,6	10,6	11,7	9,0	6,2
SASK.	94 047	98 310	101 297	104 995	110 824	115 000	120 000
%	2,9	4,5	3,0	3,7	5,6	3,8	4,3
ALB.	146 258	153 737	170 253	182 845	194 769	206 000	218 000
%	4,8	5,1	10,7	7,4	6,5	5,8	5,8
C.-B.	221 371	222 822	238 877	259 968	289 107	308 000	321 000
%	2,8	0,7	7,2	8,8	11,2	6,5	4,2
CAN.**	164 036	171 801	188 785	207 162	226 283	*241 700	*252 100
%	3,7	4,7	9,9	9,7	9,2	6,8	4,3

Sources : Association canadienne de l'immeuble, chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2005-2006
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments. **Canada : total des dix provinces

Emploi (variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	-1,4	3,1	1,6	2,4	1,3	1,0	0,5
Î.-P.-É.	4,3	1,4	1,4	2,4	0,8	1,0	1,2
N.-É.	2,0	1,0	1,7	2,1	2,4	1,5	1,3
N.-B.	1,7	-0,2	3,7	0,3	1,9	1,0	1,2
QUÉ.	2,5	1,1	3,7	1,6	1,7	1,1	1,1
ONT.	3,2	1,9	1,9	2,9	1,7	1,2	1,4
MAN.	2,2	0,5	2,4	0,5	1,0	1,3	1,6
SASK.	0,4	-2,7	1,7	1,5	1,0	1,1	1,0
ALB.	2,7	2,9	2,5	2,8	2,3	2,1	2,0
C.-B.	2,0	-0,4	2,0	2,8	2,3	2,7	2,1
CAN.	2,6	1,3	2,4	2,3	1,8	1,5	1,5

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2005-2006
(P) Prévisions

Taux de chômage (en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	16,7	16,0	16,6	16,4	15,6	15,4	15,4
Î.-P.-É.	12,1	12,0	12,1	11,0	11,3	11,3	11,3
N.-É.	9,1	9,8	9,6	9,1	8,8	8,8	8,7
N.-B.	10,0	11,1	10,2	10,3	9,8	9,8	9,8
QUÉ.	8,5	8,8	8,7	9,2	8,5	8,6	8,7
ONT.	5,8	6,4	7,1	7,0	6,8	6,6	6,4
MAN.	5,0	5,1	5,1	5,0	5,3	5,2	5,1
SASK.	5,2	5,8	5,7	5,6	5,3	5,1	4,7
ALB.	5,0	4,7	5,3	5,1	4,6	4,5	4,4
C.-B.	7,2	7,7	8,5	8,0	7,2	6,6	6,6
CAN.	6,8	7,2	7,7	7,6	7,2	7,0	7,0

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2005-2006
(P) Prévisions

Produit intérieur brut réel (variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	5,2	1,3	16,7	6,8	-0,7	2,0	5,0
Î.-P.-É.	1,9	-0,3	6,1	1,9	1,7	1,7	2,2
N.-É.	3,1	2,9	5,2	1,2	1,3	2,5	2,8
N.-B.	2,1	1,3	4,8	2,5	2,6	2,7	3,0
QUÉ.	4,3	1,1	4,1	1,9	2,2	2,5	2,7
ONT.	5,9	2,0	3,4	1,6	2,6	2,4	2,8
MAN.	4,3	0,8	2,2	1,5	2,3	3,0	3,1
SASK.	2,6	-1,8	-0,3	4,5	3,5	2,9	2,9
ALB.	6,1	1,6	2,4	2,7	3,7	3,8	4,1
C.-B.	4,6	0,9	3,3	2,5	3,9	3,2	3,3
CAN.	5,2	1,8	3,4	2,0	2,8	2,6	3,2

Sources : Statistique Canada, estimations de la SCHL 2004, prévisions de la SCHL 2005-2006
(P) Prévisions

Migration totale nette* (nombre de personnes)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	-4 725	-3 765	-2 718	-454	-1 878	-2 550	-2 100
Î.-P.-É.	20	357	151	461	78	175	225
N.-É.	-564	-195	1 068	1 484	244	600	500
N.-B.	-1 411	-1 175	543	-761	64	-350	-100
QUÉ.	14 848	27 730	28 012	31 515	33 299	33 000	34 000
ONT.	151 099	162 871	134 176	101 198	97 062	103 000	107 000
MAN.	-377	-807	1 722	3 245	6 025	6 250	6 750
SASK.	-7 648	-7 675	-6 334	-2 998	-1 711	-1 000	-800
ALB.	34 012	38 273	29 100	22 395	24 758	25 400	26 200
C.-B.	14 483	28 700	23 105	31 660	35 556	40 000	43 400
CAN.**	199 737	244 314	208 825	187 745	193 497	*204 525	*215 075

Sources : Statistique Canada, estimations de la SCHL 2004, prévisions de la SCHL 2005-2006
(P) Prévisions
*Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale et du flux de résidents non permanents.
**Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut.

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.*	Prix S.I.A.* moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Victoria	2004	2 363	1 038	9,0	7 685	325 412	0,6
	2005(P)	2 550	1 090	7,5	7 850	355 000	1,2
	2006(P)	2 325	1 020	6,0	7 500	360 000	2,1
Vancouver	2004	19 430	5 614	5,0	37 972	373 877	1,3
	2005(P)	19 400	4 800	5,2	36 000	405 000	1,5
	2006(P)	18 500	4 500	5,0	35 000	425 000	1,5
Abbotsford	2004	1 083	607	n.d.	3 740	232 175	2,8
	2005(P)	950	525	n.d.	3 500	245 000	3,0
	2006(P)	910	500	n.d.	3 300	250 000	2,5
Edmonton	2004	11 488	6 614	4,0	17 652	179 610	5,3
	2005(P)	10 300	6 400	4,0	17 600	189 000	5,0
	2006(P)	9 850	6 150	4,0	17 000	198 000	4,8
Calgary	2004	14 008	8 233	5,6	26 511	222 860	4,3
	2005(P)	13 200	8 000	5,0	28 750	242 800	4,2
	2006(P)	12 250	7 450	4,0	28 250	261 000	4,2
Saskatoon	2004	1 578	753	4,7	2 999	132 549	6,3
	2005(P)	1 550	700	5,0	3 200	138 000	5,5
	2006(P)	1 300	700	4,0	3 400	144 000	5,0
Regina	2004	1 242	605	6,5	2 785	111 869	2,7
	2005(P)	1 250	600	7,0	2 900	118 000	2,7
	2006(P)	1 150	550	6,0	3 000	124 000	3,0
Winnipeg	2004	2 489	1 882	6,4	10 797	121 925	1,1
	2005(P)	2 700	1 950	7,4	11 700	132 000	1,3
	2006(P)	2 850	2 050	6,1	12 500	141 000	1,5
Thunder Bay	2004	287	241	1,9	1 453	112 500	5,0
	2005(P)	285	220	1,5	1 380	113 625	5,5
	2006(P)	260	210	1,0	1 350	114 193	6,0
Sudbury	2004	388	374	1,9	2 500	122 866	2,6
	2005(P)	440	390	1,5	2 600	126 500	2,0
	2006(P)	420	370	1,0	2 488	129 000	2,5
Windsor	2004	2 287	1 539	0,4	5 832	159 597	8,8
	2005(P)	1 960	1 300	2,5	5 650	168 500	6,5
	2006(P)	1 845	1 200	2,5	5 500	172 500	6,0
London	2004	3 078	2 336	4,7	9 238	167 344	3,7
	2005(P)	3 114	1 945	4,5	8 600	177 000	4,2
	2006(P)	2 555	1 825	3,3	8 100	181 500	4,0
Kitchener	2004	3 912	2 374	4,5	5 931	205 639	3,5
	2005(P)	3 780	2 280	6,5	6 000	219 000	3,2
	2006(P)	3 525	2 075	7,0	5 900	230 000	3,0
St. Catharines-Niagara	2004	1 781	1 292	6,9	6 723	170 425	2,6
	2005(P)	1 620	1 200	7,5	6 600	182 000	2,2
	2006(P)	1 580	1 100	7,0	6 325	191 500	2,0
Hamilton	2004	4 093	1 995	5,4	13 176	215 922	3,4
	2005(P)	4 100	2 120	6,0	13 350	232 000	3,2
	2006(P)	3 970	2 100	6,4	13 490	245 000	3,0
Toronto	2004	42 115	19 076	5,9	84 854	315 266	4,3
	2005(P)	39 000	15 500	6,5	83 000	341 000	5,0
	2006(P)	35 300	13 000	7,5	80 000	356 000	5,5

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Oshawa*	2004	3 153	2 356	n.d.	9 816	237 084	3,4
	2005(P)	2 740	2 000	n.d.	9 400	255 000	3,2
	2006(P)	2 400	1 700	n.d.	8 800	270 000	3,0
Kingston	2004	872	701	n.d.	3 764	175 248	2,4
	2005(P)	800	650	n.d.	3 650	185 000	2,6
	2006(P)	725	625	n.d.	3 600	190 000	2,4
Ottawa	2004	7 243	3 245	6,6	13 457	238 152	3,9
	2005(P)	6 200	2 800	5,5	12 600	248 600	3,5
	2006(P)	5 800	2 500	5,0	12 200	256 100	3,0
Gatineau	2004	3 227	1 561	3,8	3 930	155 099	2,1
	2005(P)	2 700	1 300	3,0	3 700	165 000	2,5
	2006(P)	2 400	1 200	2,5	3 500	172 000	3,0
Montréal	2004	28 673	10 578	6,4	36 022	211 645	1,5
	2005(P)	26 000	10 000	5,0	33 500	227 000	2,2
	2006(P)	23 000	9 150	4,0	32 000	237 000	2,7
Trois-Rivières	2004	874	384	n.d.	816	102 021	1,2
	2005(P)	700	380	n.d.	825	109 000	1,6
	2006(P)	610	300	n.d.	775	114 000	1,9
Sherbrooke	2004	1 355	521	n.d.	1 264	133 700	0,9
	2005(P)	1 080	550	n.d.	1 300	146 700	1,4
	2006(P)	930	510	n.d.	1 350	152 000	1,2
Québec	2004	6 186	2 704	5,7	6 257	139 786	1,1
	2005(P)	5 800	2 650	4,0	6 400	149 000	1,5
	2006(P)	4 800	2 400	3,0	6 450	154 000	1,8
Saguenay	2004	347	244	n.d.	1 077	100 000	5,2
	2005(P)	360	250	n.d.	1 150	104 500	5,4
	2006(P)	330	220	n.d.	1 100	107 500	5,5
Saint John	2004	516	387	1,7	1 612	117 000	5,8
	2005(P)	545	400	1,5	1 650	120 000	5,5
	2006(P)	600	390	1,5	1 700	120 000	5,0
Halifax	2004	2 627	1 510	2,1	5 516	175 132	2,9
	2005(P)	2 575	1 325	1,8	5 400	179 000	2,7
	2006(P)	2 600	1 250	2,2	5 200	186 000	2,3
St. John's	2004	1 834	1 275	5,0	3 203	132 993	3,1
	2005(P)	1 600	1 100	4,0	3 000	135 000	3,5
	2006(P)	1 500	1 050	3,0	2 900	137 000	4,0
Charlottetown	2004	490	331	3,5	521	139 988	4,5
	2005(P)	450	300	3,0	500	141 000	4,0
	2006(P)	400	275	3,0	500	142 500	3,8
TOUTES LES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES	2004	169 019	80 370	4,8	327 103		2,7
	2005(P)	157 749	72 725	5,6	321 755		3,1
	2006(P)	144 685	66 370	5,7	313 178		3,3

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Stat. Canada, prévisions de la SCHL 2005-2006

Les données S.I.A.® pour St. Catharines-Niagara sont celles des trois chambres immobilières de la région réunies.

*Les données S.I.A.® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.

n.d. : données non disponibles

Principaux indicateurs du marché de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2003:T2	2003:T3	2003:T4	2004:T1	2004:T2	2004:T3	2004:T4	2005:T1
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	214,4	227,7	233,1	234,7	250,2	241,0	239,8	231,8
%	-0,2	6,2	2,4	0,7	6,6	-3,7	0,5	-3,3
Mises en chantier, total, en milliers	203,1	228,0	225,6	224,0	232,4	236,3	236,9	213,3
%	-8,1	12,3	-1,1	-0,7	3,8	1,7	0,3	-10,0
Mises en chantier, log. ind., en milliers	119,5	123,9	127,5	128,4	125,8	133,3	129,3	117,9
%	-2,1	3,7	2,9	0,7	-2,0	6,0	-3,0	-8,8
Mises en chantier, log. coll., en milliers	83,6	104,1	98,1	95,6	106,6	103,0	107,6	95,4
%	-15,6	24,5	-5,8	-2,5	11,5	-3,4	4,5	-11,3
Log. achevés, total, en milliers	47,8	55,7	55,0	45,3	48,6	61,6	60,0	47,1
%	17,3	16,4	1,2	11,1	7,4	26,7	-2,6	-21,6
Indice des prix des log. neufs, 1997=100	115,9	117,3	119,0	120,4	122,6	124,2	125,4	n.d.
%	1,1	1,2	1,5	1,1	1,9	1,3	1,0	n.d.
Logements existants								
Ventes S.I.A.®, nbre, en milliers	412,5	462,9	448,5	454,9	477,6	460,6	451,3	453,1
%	-1,0	12,2	-3,1	1,4	5,0	-3,6	-2,0	0,4
Prix S.I.A.® moyen, $CAN, en milliers	201 963	210 202	215 701	219 782	226 272	225 789	233 148	238 462
%	1,2	4,1	2,6	1,9	3,0	-0,2	3,3	2,3
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	5,08	4,55	4,68	4,30	4,57	4,60	4,90	4,88
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	6,20	6,28	6,45	5,85	6,45	6,38	6,25	6,12
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en milliards	60,7	63,5	64,8	66,1	67,3	68,1	69,2	n.d.
%	-0,1	4,6	2,0	2,1	1,8	1,2	1,6	n.d.
Nouveau, $1997, en milliards	29,7	30,7	32,1	32,6	33,0	33,5	34,2	n.d.
%	-2,1	3,4	4,7	1,6	1,1	1,8	1,9	n.d.
Modifications, $1997, en milliards	22,5	22,9	23,3	23,9	24,1	24,8	25,7	n.d.
%	3,3	1,4	1,8	2,9	0,5	3,1	3,6	n.d.
Coûts de transfert, $1997, en milliards	8,67	9,97	9,46	9,64	10,24	9,87	9,58	n.d.
%	-0,4	15,0	-5,1	1,8	6,2	-3,6	-3,0	n.d.
Déflateur, 1997=100	117,4	119,1	121,0	122,2	125,1	126,3	126,8	n.d.
%	1,0	1,5	1,6	1,0	2,3	1,0	0,3	n.d.

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble
n.d. : données non disponibles

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, sauf les taux hypothécaires à un an et à cinq ans.
** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert.

3RD QUARTER

3E TRIMESTRE

Micromedia ProQuest

20 Victoria Street
Toronto, Ontario M5C 2N8
Tel: (416) 362-5211
Toll free: 1-800-387-2689
Fax: (416) 362-6161

Canada

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Les mises en chantier d'habitations vont commencer à diminuer

Troisième trimestre de 2005

Aperçu

Mises en chantier

2005 : 218 900

2006 : 200 200

Ventes de logements existants

2005 : 455 900

2006 : 433 700

Mises en chantier d'habitations : Le nombre de mises en chantier d'habitations demeurera très élevé en 2005; il s'établira à 218 900, sommet qui n'aura été dépassé qu'une fois depuis 1988, après quoi il continuera de fléchir en 2006 pour se fixer à 200 200. Le ralentissement de l'activité tiendra en partie à la montée des charges de remboursement hypothécaire et au fait que la demande sera mieux satisfaite sur le marché de l'existant et débordera moins sur le marché du neuf.

Ventes de logements existants : En 2005, le nombre de ventes sur le marché de l'existant restera près de son niveau record. Il descendra à 455 900 cette année, puis à 433 700 en 2006, sous l'effet conjugué de l'augmentation des prix des habitations et de la faible hausse des taux hypothécaires.

Prix de revente : Le taux de croissance des prix des habitations demeurera élevé en 2005 et se chiffrera à 9 %, puis il descendra à 4,9 % en 2006 grâce à un meilleur équilibre des marchés. (Voir en page 3)

3 **PERSPECTIVES NATIONALES**

4 **TENDANCES INFLUANT SUR L'HABITATION**

6 **RAPPORT SPÉCIAL : PRÉVISIONS POUR LE MARCHÉ DE LA RÉNOVATION**

9 **RAPPORTS PROVINCIAUX**

9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve-et-Labrador

19 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives du marché de l'habitation, Canada – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Les régions À SURVEILLER

Colombie-Britannique : Dans cette province, l'économie connaîtra une forte croissance en 2005 et 2006, ce qui stimulera la création d'emplois et l'immigration. En conséquence, le nombre de mises en chantier d'habitations continuera d'augmenter et atteindra 33 600 en 2005. (Voir en page 9)

Alberta : Les mises en chantier d'habitations diminueront quelque peu en Alberta et se chiffreront à 36 000 en 2005, ce qui correspondra tout de même à leur quatrième niveau en importance depuis 1982. Néanmoins, la vive expansion économique alimentera la demande de logements et portera le nombre de ventes S.I.A.® à 59 000 en 2005 – un sommet inégalé. (Voir en page 10)

Obtenez cette publication de deux à trois semaines plus rapidement! Optez pour l'envoi par courrier électronique, en format PDF. Communiquez avec la SCHL par téléphone, au 613-748-2006, ou par courriel, à l'adresse Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca

Canada

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national du gouvernement du Canada responsable de l'habitation, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien du logement. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat d'habitations. Elle favorise l'innovation en technique du bâtiment et en conception achitecturale. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiennes et les Canadiens à réaliser leur rêve de devenir propriétaires.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de ce que fait la SCHL en collaboration avec tous les ordres de gouvernement, ainsi qu'avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif, en vue d'améliorer la qualité, l'accessibilité et l'abordabilité des logements locatifs à l'échelle du pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiennes et les Canadiens en offrant des produits et des services qui aident le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité et l'abordabilité des logements. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitation au pays. Les Canadiennes et les Canadiens peuvent avoir facilement accès à ces informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Renseignements et abonnements

Abonnez-vous à la version électronique (PDF) des *Perspectives du marché de l'habitation, Canada*. Vous recevrez chaque numéro par courrier électronique, le jour même de la publication du rapport. Plus besoin d'attendre deux ou trois semaines avant de le recevoir par la poste!

Vous pouvez vous abonner en direct, sur le site Web de la SCHL, à l'adresse suivante : http://www.cmhc-schl.gc.ca/cgi-bin/webc.exe/infomarche/magasin/st_main.html

Vous pouvez aussi vous abonner ou vous renseigner sur votre abonnement en communiquant avec nous par courriel, à l'adresse Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca, par téléphone, au 613-748-2006, ou par télécopieur, au 613-748-2156.

Abonnement annuel (4 numéros) : 120 $, TPS en sus
Chaque numéro : 40 $, TPS en sus

Pour recevoir un exemplaire du rapport en format papier, veuillez composer le 1 800 668-2642; de l'extérieur du Canada, faites le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

Les prévisions ayant servi à l'élaboration du présent rapport ont été établies en juillet 2005.

Perspectives du marché de l'habitation, Canada – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Le prochain numéro est celui du quatrième trimestre de 2005. Sa diffusion est prévue pour le mois d'octobre.

Pour en savoir davantage sur d'autres produits d'information utiles offerts par la SCHL, consultez le site Web de la SCHL, dont la page d'accueil se trouve à l'adresse suivante : www.schl.ca.

S.I.A.®

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2005.

Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

ISSN 1 488-6537 Numéro de produit 61500-2005-Q03

Perspectives nationales

En détail

En 2005, les mises en chantier d'habitations ne seront pas aussi nombreuses qu'en 2004, année où l'on en a relevé plus de 233 000. Leur nombre descendra à 218 900 en 2005 puis à 200 200 en 2006. Malgré ce recul, l'activité demeurera intense par comparaison aux normes historiques. La prévision établie pour 2005 a été revue légèrement à la hausse – de 216 400, elle a été portée à 218 900 –, en partie à cause de la baisse inopinée qu'ont enregistrée les taux hypothécaires à long terme entre mars et juin de cette année.

Même si la conjoncture économique continue de maintenir la construction résidentielle à un niveau élevé, certains autres facteurs en modéreront le rythme cette année et l'an prochain. La croissance continue, quoique plus lente, des prix des habitations, conjuguée aux modestes hausses de taux hypothécaires prévues pour le deuxième semestre de cette année et pour 2006, fera monter les charges de remboursement hypothécaire. Cette situation entraînera un fléchissement graduel de la demande de logements, surtout chez les accédants à la propriété. En effet, nombre d'entre eux ne disposent pas d'un avoir propre dans lequel puiser une mise de fonds, ce qui risque de leur rendre l'accroissement des frais de possession plus difficile à supporter. De plus, le ralentissement de l'augmentation des loyers ces dernières années a creusé l'écart entre le coût de la location et le coût de possession d'un logement, fait qui pourrait également calmer la demande d'habitations pour propriétaire-occupant parmi les accédants à la propriété.

D'autres facteurs laissent entrevoir un affaiblissement du rythme de la construction résidentielle. Le marché de l'existant devrait gagner en équilibre au cours des deux prochaines années, ce qui atténuera le débordement de la demande sur le marché du neuf. La demande qui s'était accumulée dans les années 1990 se résorbe petit à petit, si bien que le volume des mises en chantier s'harmonisera graduellement avec les facteurs démographiques fondamentaux. L'augmentation des coûts de construction contribuera à accentuer les différences de prix entre le marché du neuf et celui de l'existant, ce qui fera fléchir la demande de logements neufs.

Les mises en chantier de maisons individuelles ont atteint un sommet en 2004

Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles s'est accru de 40 % par rapport à 2000; il a dépassé 129 000 en 2004, du jamais vu depuis 1987. Il diminuera de 9,0 % en 2005, puis de 9,7 % en 2006, pour s'établir respectivement à 117 600 et 106 200.

Les mises en chantier de maisons individuelles régresseront dans la plupart des provinces en 2005. Les plus fortes baisses en pourcentage sont prévues en Ontario (18,2 %), à Terre-Neuve (15,7 %) et au Québec (8,2 %). Seules les provinces des Prairies enregistreront une hausse en 2005. La construction de maisons individuelles progressera de 3,3 % au Manitoba, de 2,3 % en Alberta et de 0,3 % en Saskatchewan.

Faible recul de la construction de logements collectifs en 2005

Les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) ont augmenté d'environ 75 % entre 2000 et 2004. Leur nombre devrait se replier en 2005 et l'an prochain, mais dans une moindre mesure que celui des maisons individuelles, signe que la demande glisse vers des habitations moins chères.

Le nombre des mises en chantier de logements collectifs descendra à 101 300 en 2005 et à 94 000 en 2006, ce qui représente des reculs respectifs de 2,8 et 7,2 %. En 2005, la construction de jumelés, d'appartements et de maisons en rangée fléchira respectivement de 7,3 %, 2,3 % et 1,5 %.

En 2005, la production d'ensembles résidentiels s'essoufflera dans seulement quatre des dix provinces canadiennes : à Terre-Neuve, à l'Île-du-Prince-Édouard, au Québec et en Alberta. Toutefois, les diminutions prévues dans ces provinces l'emporteront sur les gains qui seront réalisés ailleurs au pays.

Les ventes S.I.A.® resteront nombreuses

Les ventes de logements existants inscrits au Service inter-agences® (S.I.A.®) ont touché des niveaux records au cours de chacune des trois dernières années. En 2005, elles n'atteindront pas le total de l'an dernier, soit 460 700, mais elles se chiffreront à 455 900, un volume qui demeure très près des sommets et qui n'a été dépassé qu'une fois. Grâce à l'accroissement des nouvelles inscriptions, le nombre de ventes S.I.A.® restera élevé en 2006 et s'établira à 433 700. Toutefois, l'augmentation constante des prix observée au cours des trois dernières années et la hausse prévue des taux hypothécaires alourdiront les frais de possession et entraîneront un tassement graduel de la demande.

Le plus fort taux de décroissance des ventes S.I.A.® sera enregistré au Québec (6,6 %). Viendront ensuite Terre-Neuve, l'Île-du-Prince-Édouard, l'Ontario et la Nouvelle-Écosse. En revanche, les ventes S.I.A.® s'accroîtront au Nouveau-Brunswick, dans les provinces des Prairies et en Colombie-Britannique.

Une modeste augmentation des prix est à prévoir

Puisque le nombre élevé de ventes garde le marché favorable aux vendeurs, la croissance du prix des habitations existantes ne ralentira que légèrement en 2005; son taux s'établira à 9,0 %. En 2006, cependant, les marchés de revente retrouveront un meilleur équilibre, ce qui atténuera les pressions qui s'exercent sur les prix. Le prix S.I.A.® moyen gagnera 4,9 % en 2006.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances influant sur l'habitation

L'économie

Au premier trimestre de 2005, le produit intérieur brut (PIB) réel a connu une croissance anémique de 2,3 %, conforme, cependant, à nos attentes. Cette léthargie a été causée en grande partie par les échanges commerciaux. En effet, les exportations ont enregistré une forte augmentation de 5,9 %, mais celle des importations a été encore plus considérable (10,6 %). Résultat net : le commerce a continué de limiter la progression du PIB, comme il le fait depuis le troisième trimestre de 2004. Une diminution des stocks des entreprises a aussi freiné la croissance durant les trois premiers mois de 2005. Par contre, pendant la même période, la demande intérieure finale – un indicateur de l'activité économique intérieure – s'est accrue de façon appréciable, soit de 5,8 %. Comme prévu, cette expansion a eu pour moteurs certaines composantes sensibles aux taux d'intérêt, comme les investissements dans le secteur des machines et du matériel et les dépenses de consommation, en particulier celles relatives à l'acquisition de biens durables.

La croissance économique devrait demeurer modeste au deuxième trimestre de 2005, pendant que les importants stocks accumulés par les entreprises à la fin de 2004 continuent de s'alléger. Cependant, l'augmentation du PIB s'accélérera dans la seconde moitié de l'année. Elle se chiffrera en moyenne à 2,8 % pour 2005, puis elle se raffermira pour atteindre 3,2 % en 2006.

Les taux hypothécaires

L'inflation au Canada se comporte bien. Comme le taux d'expansion de l'économie restera inférieur à la tendance pendant la première moitié de 2005, il est peu probable que des pressions inflationnistes importantes se fassent sentir à court terme. Toutefois, certains indicateurs donnent à penser que l'économie canadienne approche de son plein potentiel : le rapport emploi-population quasi record indique que le plein emploi est atteint, les taux d'utilisation de la capacité de production sont très élevés, et l'écart de production est faible. Par conséquent, on s'attend à ce que la Banque du Canada majore graduellement les taux d'intérêt en 2005 et 2006 afin de ramener la conjoncture monétaire à une position plus neutre. Résultat : le taux préférentiel se relèvera lentement cette année et l'an prochain.

Parmi les prêts hypothécaires à taux fixe, ceux d'une durée de cinq ans sont les plus populaires et leur taux d'intérêt varie en fonction du coût des emprunts sur les marchés obligataires. De mars à juin 2005, le rendement des obligations a diminué, ce qui a fait baisser de 55 centièmes de point le taux affiché des prêts hypothécaires de cinq ans.

Les taux affichés des prêts hypothécaires devraient monter modérément pendant le second semestre de 2005 et poursuivre leur ascension en 2006. Cependant, l'inflation maîtrisée, la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et la faible croissance économique au Canada limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux d'intérêt et des taux hypothécaire au pays.

Les taux hypothécaires devraient rester bas et gagner environ 25 centièmes de point cette année et autour de 50 centièmes l'an prochain. On prévoit qu'en 2005 et 2006, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement dans les fourchettes suivantes : 4,50-5,75 %, 5,25-6,25 % et 5,50-6,50 %.

La migration

En matière d'immigration, le Canada vise à accueillir entre 220 000 et 245 000 nouveaux résidents permanents par année. En 2004, plus de 235 000 personnes sont venues s'établir au Canada, comparativement à quelque 221 000 l'année précédente.

Dans les années qui viennent, l'immigration continuera de s'accroître. Les immigrants nouvellement arrivés au pays ont tendance à emménager d'abord dans un logement locatif. Avec le temps, une proportion croissante d'entre eux achète une habitation.

L'emploi et le revenu

En 2004, l'emploi a connu une forte croissance de 1,8 %, et la plupart des postes créés étaient à plein temps. Depuis le début de 2002, environ 1,1 million d'emplois ont été créés, ce qui a fait descendre le taux de chômage. Ce dernier se situait à 6,7 % en juin 2005, son niveau le plus bas jamais enregistré.

Comme l'économie canadienne est proche du plein emploi, l'expansion du marché du travail devrait ralentir pour retrouver un rythme plus soutenable qui soit en harmonie avec l'accroissement de la population. On prévoit donc que l'emploi progressera de 1,5 % en 2005 et de 1,4 % en 2006.

La hausse du revenu personnel disponible est demeurée vigoureuse en 2004. Elle s'est établie à 3,9 %, chiffre de plus de deux fois supérieur au taux d'inflation mesuré par l'indice des prix à la consommation, soit 1,8 %. L'augmentation de l'emploi et du revenu maintiendra la demande de logements à un bon niveau.

La confiance des consommateurs

La vigueur de l'emploi, la progression du revenu et la faiblesse des taux d'intérêt ont contribué à susciter un sentiment de confiance chez les consommateurs. L'indice des attitudes des consommateurs, établi par le Conference Board du Canada, demeure passablement élevé et montre que les Canadiens sont optimistes en ce qui concerne leur situation financière présente et future. Grâce à cette confiance, la demande de logements demeurera vive cette année et l'an prochain.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observation
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires augmenteront modestement au cours des deux prochaines années, mais ils resteront bas par comparaison à ce qui a été observé par le passé. Leur hausse affaiblira progressivement la demande d'habitations.
Emploi	L'emploi continuera de stimuler la demande de logements. Cependant, l'économie canadienne étant proche du plein emploi, la croissance de l'emploi ralentira pour retrouver une cadence qui cadre davantage avec le rythme d'expansion de la population, ce qui calmera la demande sur le marché de l'habitation.
Revenu	Le ralentissement de la croissance de l'emploi pourrait modérer légèrement la progression du revenu disponible. En revanche, la hausse du revenu des ménages atténuera l'effet de la montée des charges de remboursement hypothécaire sur la demande de logements.
Migration nette	Les immigrants nouvellement arrivés au pays ont tendance à emménager d'abord dans un logement locatif et à s'installer dans les grands centres urbains. Ainsi, un redressement de l'immigration aura pour effet premier de stimuler la demande sur le marché locatif. Avec le temps, par contre, une proportion croissante des immigrants accèdent à la propriété, ce qui fait augmenter la demande de logements pour propriétaire-occupant et les mises en chantier.
Accroissement naturel de la population	La population canadienne vieillit, et de moins en moins d'habitants sont en âge d'avoir des enfants. Par conséquent, l'apport des naissances à l'accroissement démographique diminue. Toutefois, l'incidence du faible taux de natalité actuel sur la formation de ménages et la demande de logements ne se fera pas sentir avant 20 ou 30 ans, lorsque les bébés d'aujourd'hui arriveront à l'âge de voler de leurs propres ailes.
Confiance des consommateurs	L'indice des attitudes des consommateurs, mesuré par le Conference Board du Canada, indique que ces derniers demeurent très confiants. La conjoncture économique favorable qui est prévue cette année et l'an prochain continuera de donner aux consommateurs le goût de dépenser, ce qui soutiendra l'activité sur le marché de l'habitation.
Marché de la revente	Grâce au niveau élevé des nouvelles inscriptions et au repli simultané des ventes S.I.A.®, surtout en 2006, le marché de la revente se rééquilibrera davantage. De ce fait, la progression des prix sera moins forte l'an prochain. Ce meilleur équilibre du marché de l'existant fera diminuer le débordement de la demande sur le marché du neuf et exercera des pressions à la baisse sur les mises en chantier.
Taux d'inoccupation	En 2004, le taux d'inoccupation dans les régions métropolitaines du Canada s'est accru pour la troisième année de suite. Le tassement de la demande sur le marché locatif limitera le nombre de logements locatifs qui seront mis en chantier.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

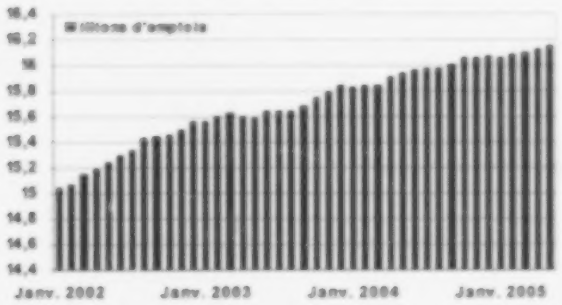
Prévisions pour le marché de la rénovation

Le nombre record de ventes de logements existants conclues ces dernières années, la vitalité du marché de l'emploi et la multiplicité des mises en chantier d'habitations continueront d'entraîner une forte croissance des dépenses de rénovation en 2005. Toutefois, un ralentissement de la création d'emplois et une diminution de la construction résidentielle et des reventes modéreront la progression des dépenses dans ce secteur en 2006.

Perspectives à court terme

Grâce à la vigueur de l'économie canadienne, et plus particulièrement à celle des marchés de l'habitation et de l'emploi, les dépenses de rénovation ont augmenté à un rythme régulier depuis 1999[1]. La bonne croissance de l'emploi s'est traduite par une hausse constante du revenu qui a facilité le financement de projets de rénovation et donné aux consommateurs la confiance nécessaire pour se lancer dans de telles dépenses. Les bas taux hypothécaires et le nombre record de reventes observés ces dernières années ont aussi contribué à stimuler l'activité sur le marché de la rénovation.

Emploi total au Canada



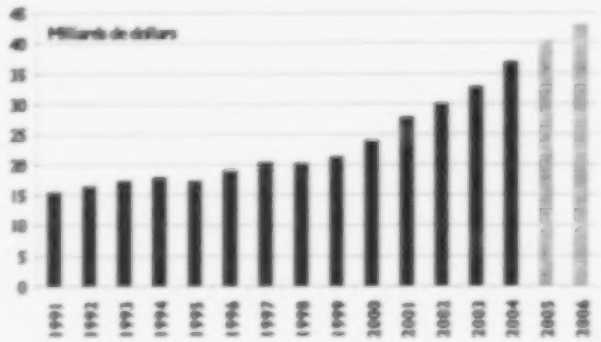
Sources : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Les dépenses de rénovation resteront élevées en 2005; elles s'accroîtront de 10,1 % pour se situer à 40,7 milliards de dollars. Cependant, leur progression ralentira en même temps que l'activité sur le marché de l'existant. Ainsi, en 2006, les dépenses de rénovation augmenteront de 7,1 % et se chiffreront à 43,6 milliards de dollars.

Autre record de reventes en 2004!

Les ventes de logements existants sont le principal moteur des dépenses de rénovation. Les ventes S.I.A.® ont atteint le nombre record de 460 703

Dépenses de rénovation



Sources : SCHL, prévisions pour 2005 et 2006; Statistique Canada

en 2004, dépassant de plus de 26 000 le sommet de 2003 . En général, les ménages rénovent durant les trois années suivant l'achat d'une habitation existante, d'où la forte corrélation entre les reventes et les dépenses de rénovation.

Cette année, le nombre de ventes de logements existants devrait descendre à 455 900. Il se repliera de 1 % par rapport au record de 2004, pour s'établir à son deuxième niveau en importance. En 2006, les reventes diminueront de 4,9 % mais resteront nombreuses, se chiffrant à près de 434 000. Le rythme sans précédent des ventes de logements existants ces dernières années et le volume soutenu qui est attendu durant la période de prévisions fourniront de solides assises au secteur de la rénovation, où l'activité sera alimentée par les nouveaux propriétaires qui investiront dans l'amélioration de leur habitation.

Les bas taux d'intérêt maintiennent à un niveau peu élevé le coût du financement des travaux importants

Le dégagement d'avoir propre foncier au moyen d'un prêt de refinancement hypothécaire ou d'une marge de crédit garantie par la propriété peut être très utile

[1] Selon Statistique Canada, les dépenses de rénovation ont été révisées parce que l'activité dans ce secteur a été sous-estimée durant la période allant de 1999 à 2002. Le montant des dépenses de rénovation en 2002 a été redressé; il a été porté de 24,8 à 29,8 milliards de dollars (en dollars courants).

Personne-ressource : Julie Taylor, 613-748-2239, jtaylor@cmhc-schl.gc.ca

Suite à la page 7

Sources : SCHL, prévisions pour 2005 et 2006; Association canadienne de l'immeuble; Statistique Canada

pour financer de grands travaux de rénovation. Durant la dernière année, les taux hypothécaires à cinq ans affichés ont touché leur niveau le plus bas depuis les années 1950. En même temps, la hausse des prix des habitations a fait croître l'avoir propre dont disposent les propriétaires de logement pour emprunter. Comme les taux d'intérêt devraient rester faibles durant encore quelques années, le refinancement demeurera une solution attrayante, ce qui stimulera le marché de la rénovation.

Région de l'Atlantique : les dépenses de rénovation continueront d'aller bon train

Un léger affaiblissement de l'activité sur les marchés du neuf et de la revente fera ralentir la progression des dépenses totales de rénovation en 2005 dans les provinces de l'Atlantique. Le marché de la rénovation restera toutefois un stimulant assez important pour la construction résidentielle dans cette région, parce que le parc de logements y est plus âgé en moyenne que dans le reste du Canada. C'est au Nouveau-Brunswick que les dépenses de rénovation augmenteront le plus cette année (13,8 %) et en 2006 (7,1 %).

Québec : les propriétaires d'habitations vont continuer de rénover

Le taux de croissance des dépenses de rénovation, qui était de 14,1 %, en 2004, devrait descendre plus près de la moyenne canadienne, en raison notamment d'un essoufflement de la création d'emplois en 2005 et 2006 et d'une contraction graduelle du volume de mises en chantier et de reventes. Les dépenses de rénovation devraient s'intensifier de 11,3 % en 2005, puis de 9,1 % en 2006, sous l'effet de la baisse continue des ventes de logements existants.

Ontario : activité toujours vive

Même si l'activité se calmera sur le marché de la revente en 2005, le secteur de la rénovation continuera d'être soutenu par la multitude de reventes conclues les années précédentes. Les bas taux hypothécaires seront un autre moteur important dans la province, surtout à Toronto. Selon les résultats de l'Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation, réalisée par la SCHL, c'est dans cette ville que les dépenses de rénovation seront les plus élevées. Les données de l'Enquête montrent que le ménage torontois moyen ayant l'intention d'entreprendre des rénovations en 2005 prévoit y consacrer 21 796 $, tandis que le montant moyen relevé pour l'ensemble des six centres ayant fait l'objet de l'Enquête se situe à 14 000 $[2]. L'activité restera vive dans le secteur de la rénovation en Ontario; elle progressera de 8,1 % en 2005 et de 4,5 % en 2006.

Région des Prairies : l'Alberta arrivera première parmi les provinces des Prairies en 2005

En Alberta, les dépenses de rénovation devraient s'accroître de 9,8 % en 2005 et augmenter plus lentement en 2006, c'est-à-dire de 6,9 %. Le rendement élevé du marché de la revente ces dernières années contribuera à maintenir la vigueur de l'activité dans le secteur de la rénovation. Les perspectives sont semblables pour le Manitoba, où les dépenses dans ce domaine devraient progresser de 9,3 % en 2005 et de 7,2 % en 2006. Dans les provinces des Prairies, la plus forte croissance l'an prochain sera observée au Manitoba. Les plus faibles hausses en 2005 et 2006 seront enregistrées en Saskatchewan (8,4 et 4,0 % respectivement).

Colombie-Britannique : là où les dépenses de rénovation monteront le plus au pays en 2005 et 2006

Le nombre de reventes continuera de grimper en 2005 pour atteindre un niveau record de 98 000. En outre, la Colombie-Britannique est la province où le prix moyen des habitations est le plus élevé au Canada, ce

[2]La SCHL a mené sa dernière Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation à l'automne 2004 afin d'évaluer les intentions d'acheter ou de rénover une habitation entre le quatrième trimestre de 2004 et celui de 2005. L'Enquête a été réalisée dans six centres urbains du Canada : Halifax, Montréal, Ottawa, Toronto, Calgary et Vancouver.

Personne-ressource : Julie Taylor, 613-748-2239, jtaylor@cmhc-schl.gc.ca

qui fait de la rénovation une solution intéressante, bien souvent moins chère que de changer d'habitation. Les dépenses de rénovation dans cette province devraient s'amplifier de 15 % cette année, puis un peu moins – soit de 11,9 % – l'an prochain; ce ralentissement sera attribuable à une modération de l'activité sur le marché de la revente.

Dépenses de rénovation et de construction

		Rénovation			Construction		
		2004	2005 P	2006 P	2004	2005 P	2006 P
Terre-Neuve	(en M$)	641	691	735	394	353	335
	(var. en %)	14,5	7,8	6,4	21,5	-10,4	-5,3
Î.-P.-É.	(en M$)	132	144	150	127	121	112
	(var. en %)	9,3	9,0	4,2	32,1	-4,0	-7,6
Nouvelle-Écosse	(en M$)	1 125	1 206	1 259	735	757	719
	(var. en %)	14,3	7,2	4,4	10,4	3,0	-5,1
Nouveau-Brunsiwck	(en M$)	912	1 038	1 112	495	515	498
	(var. en %)	16,9	13,8	7,1	0,6	4,1	-3,3
Québec	(en M$)	9 555	10 634	11 598	8 151	7 336	6 859
	(var. en %)	14,1	11,3	9,1	28,3	-10,0	-6,5
Ontario	(en M$)	14 420	15 585	16 286	14 037	13 195	12 548
	(var. en %)	10,3	8,1	4,5	6,9	-6,0	-4,9
Manitoba	(en M$)	1 115	1 218	1 306	604	671	740
	(var. en %)	14,5	9,3	7,2	22,5	11,0	10,4
Saskatchewan	(en M$)	985	1 067	1 110	422	455	448
	(var. en %)	14,3	8,4	4,0	11,6	7,8	-1,5
Alberta	(en M$)	3 349	3 679	3 932	4 820	4 733	4 714
	(var. en %)	10,6	9,8	6,9	2,6	-1,8	-0,4
Colombie-Britannique	(en M$)	4 718	5 426	6 071	5 386	5 844	5 815
	(var. en %)	15,9	15,0	11,9	32,3	8,5	-0,5
Canada	(en M$)	36 951	40 687	43 558	35 318	33 980	32 788
	(var. en %)	12,5	10,1	7,1	15,0	-3,8	-3,5

Sources : SCHL, prévisions pour 2005 et 2006; Statistique Canada

Ventilation des dépenses de rénovation
(en millions de dollars; variation annuelle en pourcentage)

	2004	2005 P	2006 P
Modifications et améliorations	27 400	30 350	32 583
%	13,6	10,8	7,4
Réparations	9 551	10 337	10 975
%	9,6	8,2	6,2

Sources : Statistique Canada; SCHL, prévisions pour 2005 et 2006

Composantes des prévisions de la SCHL pour le marché de la rénovation

Les chiffres présentés dans ces prévisions de la SCHL correspondent aux dépenses de rénovation effectuées par des propriétaires-bailleurs et des propriétaires-occupants.

Modifications et améliorations : Travaux d'envergure qui font augmenter la valeur de la propriété (agrandissements ou modifications, ajouts d'équipement, etc.).

Réparations : Travaux d'entretien courants tels que la peinture, le calfeutrage ou le remplacement de l'équipement existant.

Personne-ressource : Julie Taylor, 613-748-2239, jtaylor@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

Aperçu

Une autre année exceptionnelle pour le secteur de l'habitation

Cette année, grâce notamment à la faiblesse des taux hypothécaires, à la progression de l'emploi, à la grande confiance des consommateurs et à l'expansion de l'économie, les marchés de revente enregistreront des volumes d'activité record et les niveaux de construction résidentielle seront supérieurs à la moyenne. Un certain ralentissement est prévu en 2006, car les prix relativement élevés des habitations et la montée graduelle des taux d'intérêt refroidiront le marché.

L'économie de la Colombie-Britannique a progressé de 3,9 % en 2004, sous l'impulsion surtout de l'accroissement des dépenses de consommation et des investissements dans l'immobilier résidentiel. La forte demande globale dont font l'objet les principaux produits d'exportation de la province stimule également l'activité économique. En 2005 et 2006, les bas taux d'intérêt soutiendront la demande intérieure tandis que le fléchissement de la croissance globale réduira l'apport du secteur du commerce. La force du dollar canadien stimulera les investissements dans les machines et le matériel, ce qui favorisera des gains de productivité. L'économie provinciale croîtra de 3,5 % en 2005 et de 3,3 % en 2006.

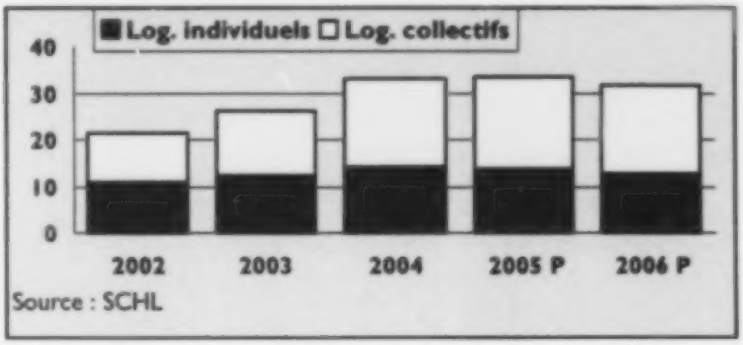
La construction non résidentielle s'intensifiera et disputera au secteur résidentiel les ressources disponibles – terrains, matériaux, main-d'œuvre qualifiée –, ce qui fera augmenter les coûts.

Le marché du travail de la Colombie-Britannique devrait connaître une expansion de 3,0 % en 2005 puis de 2,3 % en 2006, avec pour conséquence une baisse du taux de chômage. Des emplois seront créés tant dans le secteur des biens que dans celui des services. La progression de l'emploi augmentera la confiance des consommateurs, qui est déjà élevée, et soutiendra la demande de logements.

En 2005 et 2006, la migration interprovinciale se soldera par un gain de près de 10 000 habitants pour la Colombie-Britannique, ce qui portera à 1,2 % son taux de croissance démographique, alors que la moyenne nationale est de 0,9 %. Modeste en comparaison des chiffres enregistrés durant la première moitié des années 1990, ce gain aidera néanmoins à soutenir les marchés de l'habitation de la province.

L'offre de logements existants est en hausse, ce qui amènera les marchés à un plus grand équilibre. Cependant, la vive demande que connaîtra à court terme la majorité des types d'habitation maintiendra le niveau de la construction résidentielle au-dessus de celui exigé par les paramètres démographiques. Le nombre de mises en chantier montera à 33 600 en 2005 mais reculera à 31 600 en 2006.

Mises en chantier, C.-B. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La construction de maisons individuelles a plafonné, les constructeurs et les consommateurs s'étant tournés vers des types d'habitation moins chers. Les mises en chantier dans ce segment fléchiront de 1,8 % en 2005 et se chiffreront à 13 800. L'an prochain, 12 600 autres maisons individuelles s'ajouteront au parc résidentiel de la province.

Mises en chantier, logements collectifs : Dans le segment des logements collectifs, l'activité continuera sur sa lancée au cours des deux prochaines années, car les promoteurs répondront à la forte demande des consommateurs. La rareté des terrains, en particulier à Vancouver, favorisera la construction d'ensembles résidentiels. La plupart des nouveaux logements collectifs seront des appartements ou des copropriétés. Le nombre de mises en chantier s'élèvera à 19 800 en 2005 mais descendra à 19 000 en 2006.

Reventes : Les ventes S.I.A.® de logements existants atteindront le chiffre record de 98 000 en 2005, mais tomberont à 92 000 en 2006. Les nouvelles inscriptions suivent une tendance ascendante dans la plupart des marchés, ce qui crée un meilleur équilibre entre l'offre et la demande. Il y a toutefois des marchés où la demande demeure considérable alors que le nombre d'inscriptions y est inférieur à la moyenne des dix dernières années. Dans ces marchés, les augmentations de prix s'accéléreront.

Prix : La Colombie-Britannique continuera d'afficher le prix de revente moyen le plus élevé au Canada; il atteindra 319 000 $ en 2005 et 337 000 $ en 2006. Les hausses de prix demeureront supérieures au taux d'inflation grâce à la fermeté des facteurs fondamentaux soutenant la demande de logements.

Faits saillants au niveau provincial

Colombie-Britannique : première au pays pour le nombre de reventes par habitant

La Colombie-Britannique vient au premier rang des provinces canadiennes en ce qui a trait au rapport des ventes de logements existants à la population, place qu'elle a occupée pendant la plupart des vingt dernières années. La très grande vitalité du marché de la revente indique que la demande d'habitations est satisfaite en majeure partie par l'offre de logements existants. Pour ce qui concerne le rapport des mises en chantier de logements à la population, la Colombie-Britannique a occupé le premier rang dans les années 1990, mais elle a perdu cette place lorsque son solde migratoire interprovincial est devenu négatif vers la fin de la décennie. Celui-ci étant redevenu positif en 2003 et 2004, la demande de logements neufs s'est trouvée stimulée et la province a vu son rapport mises en chantier-population remonter au deuxième rang alors qu'il occupait la quatrième place l'année précédente.

Personne-ressource : Carol Frketich, 604-737-4067, cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

Aperçu

Une autre année exceptionnelle pour le secteur de l'habitation

Cette année, grâce notamment à la faiblesse des taux hypothécaires, à la progression de l'emploi, à la grande confiance des consommateurs et à l'expansion de l'économie, les marchés de revente enregistreront des volumes d'activité record et les niveaux de construction résidentielle seront supérieurs à la moyenne. Un certain ralentissement est prévu en 2006, car les prix relativement élevés des habitations et la montée graduelle des taux d'intérêt refroidiront le marché.

L'économie de la Colombie-Britannique a progressé de 3,9 % en 2004, sous l'impulsion surtout de l'accroissement des dépenses de consommation et des investissements dans l'immobilier résidentiel. La forte demande globale dont font l'objet les principaux produits d'exportation de la province stimule également l'activité économique. En 2005 et 2006, les bas taux d'intérêt soutiendront la demande intérieure tandis que le fléchissement de la croissance globale réduira l'apport du secteur du commerce. La force du dollar canadien stimulera les investissements dans les machines et le matériel, ce qui favorisera des gains de productivité. L'économie provinciale croîtra de 3,5 % en 2005 et de 3,3 % en 2006.

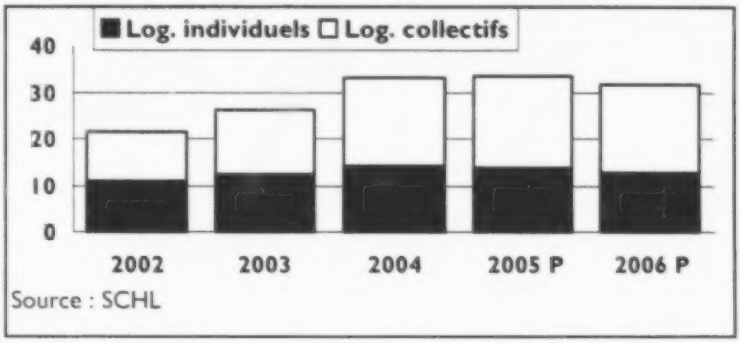
La construction non résidentielle s'intensifiera et disputera au secteur résidentiel les ressources disponibles – terrains, matériaux, main-d'œuvre qualifiée –, ce qui fera augmenter les coûts.

Le marché du travail de la Colombie-Britannique devrait connaître une expansion de 3,0 % en 2005 puis de 2,3 % en 2006, avec pour conséquence une baisse du taux de chômage. Des emplois seront créés tant dans le secteur des biens que dans celui des services. La progression de l'emploi augmentera la confiance des consommateurs, qui est déjà élevée, et soutiendra la demande de logements.

En 2005 et 2006, la migration interprovinciale se soldera par un gain de près de 10 000 habitants pour la Colombie-Britannique, ce qui portera à 1,2 % son taux de croissance démographique, alors que la moyenne nationale est de 0,9 %. Modeste en comparaison des chiffres enregistrés durant la première moitié des années 1990, ce gain aidera néanmoins à soutenir les marchés de l'habitation de la province.

L'offre de logements existants est en hausse, ce qui amènera les marchés à un plus grand équilibre. Cependant, la vive demande que connaîtra à court terme la majorité des types d'habitation maintiendra le niveau de la construction résidentielle au-dessus de celui exigé par les paramètres démographiques. Le nombre de mises en chantier montera à 33 600 en 2005 mais reculera à 31 600 en 2006.

Mises en chantier, C.-B. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La construction de maisons individuelles a plafonné, les constructeurs et les consommateurs s'étant tournés vers des types d'habitation moins chers. Les mises en chantier dans ce segment fléchiront de 1,8 % en 2005 et se chiffreront à 13 800. L'an prochain, 12 600 autres maisons individuelles s'ajouteront au parc résidentiel de la province.

Mises en chantier, logements collectifs : Dans le segment des logements collectifs, l'activité continuera sur sa lancée au cours des deux prochaines années, car les promoteurs répondront à la forte demande des consommateurs. La rareté des terrains, en particulier à Vancouver, favorisera la construction d'ensembles résidentiels. La plupart des nouveaux logements collectifs seront des appartements ou des copropriétés. Le nombre de mises en chantier s'élèvera à 19 800 en 2005 mais descendra à 19 000 en 2006.

Reventes : Les ventes S.I.A.[©] de logements existants atteindront le chiffre record de 98 000 en 2005, mais tomberont à 92 000 en 2006. Les nouvelles inscriptions suivent une tendance ascendante dans la plupart des marchés, ce qui crée un meilleur équilibre entre l'offre et la demande. Il y a toutefois des marchés où la demande demeure considérable alors que le nombre d'inscriptions y est inférieur à la moyenne des dix dernières années. Dans ces marchés, les augmentations de prix s'accéléreront.

Prix : La Colombie-Britannique continuera d'afficher le prix de revente moyen le plus élevé au Canada; il atteindra 319 000 $ en 2005 et 337 000 $ en 2006. Les hausses de prix demeureront supérieures au taux d'inflation grâce à la fermeté des facteurs fondamentaux soutenant la demande de logements.

Faits saillants au niveau provincial

Colombie-Britannique : première au pays pour le nombre de reventes par habitant

La Colombie-Britannique vient au premier rang des provinces canadiennes en ce qui a trait au rapport des ventes de logements existants à la population, place qu'elle a occupée pendant la plupart des vingt dernières années. La très grande vitalité du marché de la revente indique que la demande d'habitations est satisfaite en majeure partie par l'offre de logements existants. Pour ce qui concerne le rapport des mises en chantier de logements à la population, la Colombie-Britannique a occupé le premier rang dans les années 1990, mais elle a perdu cette place lorsque son solde migratoire interprovincial est devenu négatif vers la fin de la décennie. Celui-ci étant redevenu positif en 2003 et 2004, la demande de logements neufs s'est trouvée stimulée et la province a vu son rapport mises en chantier-population remonter au deuxième rang alors qu'il occupait la quatrième place l'année précédente.

Personne-ressource : Carol Frketich, 604-737-4067, cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Aperçu

Construction résidentielle : meilleur rendement depuis la fin des années 1970

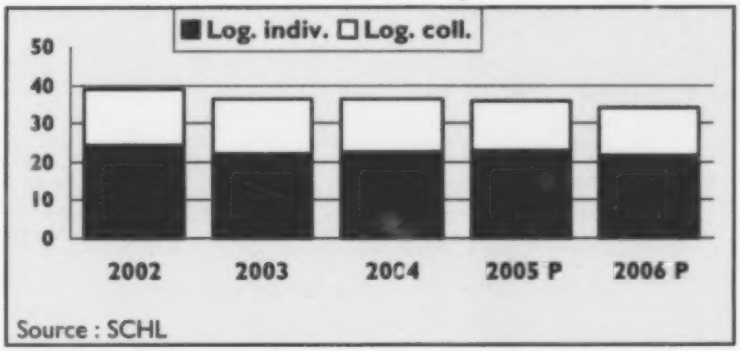
En 2005, le total des mises en chantier d'habitations en Alberta atteindra 36 000 et dépassera ainsi la barre des 30 000 pour la quatrième année de suite. On n'avait pas vu pareille performance depuis la fin des années 1970 et le début des années 1980. L'activité demeurera robuste en 2006, puisque les mises en chantier fléchiront légèrement pour se chiffrer à 34 000. L'Alberta continuera donc d'être la province qui compte le plus grand nombre de logements commencés par habitant.

Ces excellents résultats sont en partie attribuables à des conditions démographiques favorables. Grâce à des gains migratoires, la population croît en ce moment à un rythme annuel de 1,4 % en Alberta, contre environ 0,9 % au Canada. Cette poussée démographique entraîne la formation de ménages dans l'immédiat, ce qui renforce la demande de logements.

En plus de ces facteurs démographiques, les marchés de la revente et du neuf bénéficient du haut niveau de confiance des consommateurs. Selon l'indice des attitudes des consommateurs mis au point par le Conference Board du Canada, le nombre d'habitants des Prairies qui jugent la conjoncture propice à l'achat d'un logement ou d'une automobile a augmenté par rapport à l'an dernier. En Alberta, plusieurs indicateurs économiques témoignent de cette forte confiance des consommateurs. En effet, durant les quatre premiers mois de 2005, les ventes de logements existants et de véhicules automobiles neufs (pour le transport des personnes) se sont accrues respectivement de 7,1 et 15,9 % en regard de la même période en 2004, et les ventes au détail ont bondi de 10,1 %.

Grâce à des investissements continus dans le secteur de l'énergie, la conjoncture économique demeurera favorable en 2006. Néanmoins, on prévoit que les mises en chantier d'habitations fléchiront de 5,6 % par rapport à 2005. Étant donné que, depuis 2002, le rythme des mises en chantier d'habitations est supérieur à celui de la formation des ménages, il semblerait que la demande refoulée ait été satisfaite. Par conséquent, une réduction du niveau d'activité s'impose pour rétablir l'équilibre entre l'offre et la demande.

Mises en chantier, Alberta (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : De 23 000 en 2005, le nombre de mises en chantier descendra à 21 500 en 2006. Cette baisse sera principalement causée par le fait qu'un nombre accru d'accédants à la propriété préfèreront le segment des logements collectifs à celui des maisons individuelles. D'après des discussions tenues avec des intervenants du secteur, il semble que le coût croissant des maisons individuelles neuves incite une partie des acheteurs éventuels à envisager plutôt l'achat d'une maison jumelée ou en rangée, de prix plus abordable.

Mises en chantier, logements collectifs : À la fin du premier semestre de 2005, le cumul annuel des logements collectifs mis en chantier affichait une avance de plus de 25 % sur celui enregistré un an plus tôt. Afin d'éviter un gonflement de l'offre, les constructeurs devront ralentir la cadence durant la seconde moitié de l'année. Dans les centres urbains, la durée estimative de l'offre de logements collectifs pour propriétaires-occupants est actuellement de 12 mois, et celle de logements collectifs locatifs, de 20 mois. On peut donc s'attendre à ce qu'environ 13 000 logements collectifs soient mis en chantier en 2005, puis 12 500 en 2006.

Reventes : Le volume des ventes S.I.A.® est en voie d'atteindre un nouveau record en 2005, c'est-à-dire 59 000. Grâce à la forte demande et à l'ajout continu de nouvelles inscriptions dans la plupart des grands marchés, les ventes S.I.A.® demeureront vigoureuses en 2006; leur nombre descendra à 56 000.

Prix : Dans l'ensemble des principaux marchés, la hausse des prix est supérieure au taux d'inflation global. Selon les prévisions, le prix S.I.A.® moyen devrait croître de près de 10,4 % en 2005 et de 6,0 % en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

La croissance démographique stimule les ventes S.I.A.® à Lethbridge

Selon les résultats provisoires du recensement municipal, la population de Lethbridge a augmenté à un taux annuel composé moyen d'environ 2,2 % au cours des trois dernières années, ce qui est nettement supérieur à la moyenne provinciale, qui est de 1,4 %. Puisque le nombre de mises en chantier par habitant et le volume des ventes S.I.A.® par habitant sont demeurés constants à Lethbridge durant cette période, on peut dire que le niveau accru de la construction résidentielle et des ventes S.I.A.® au cours des dernières années tient essentiellement à la croissance démographique.

Personne-ressource : Vinay Bhardwaj, 403-515-3004, vbhardwa@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Aperçu

Le total des mises en chantier demeurera supérieur à 3 000

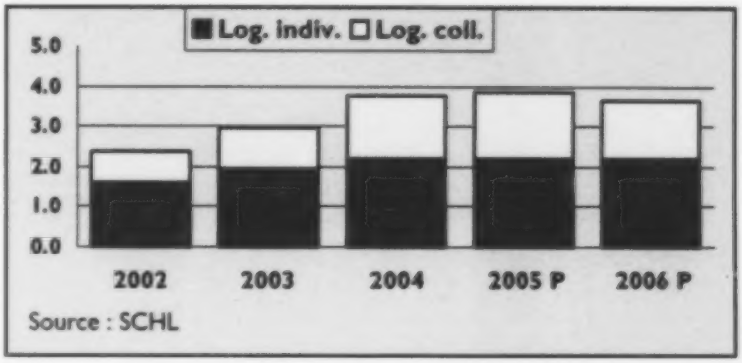
En Saskatchewan, les facteurs économiques et démographiques fondamentaux sont de bon augure pour le marché de l'habitation en 2005 et 2006. On prévoit que 3 850 habitations seront mises en chantier cette année, puis un peu moins l'an prochain, soit 3 600. Malgré ce repli, 2006 sera la quatrième année de suite où le total des mises en chantier dépassera 3 000 – du jamais vu depuis la fin des années 1980.

Après voir connu des soubresauts au début des années 2000, l'économie de la Saskatchewan a repris de la vigueur. Grâce à une hausse de la production agricole et de l'activité dans le secteur des ressources naturelles, l'économie croîtra de près de 3 % par année, en 2005 et en 2006.

L'expansion économique soutenue fera diminuer le nombre de Saskatchewanais qui seront tentés d'aller chercher du travail à l'extérieur de la province, ce qui entraînera une amélioration de la disponibilité des travailleurs qualifiés et de la croissance des ménages. De 1999 à 2002, la population âgée de 15 ans et plus a baissé d'environ 8 000 à cause de l'émigration interprovinciale. Or, la Saskatchewan va perdre beaucoup moins d'habitants au profit des autres provinces au cours de l'horizon prévisionnel. Pour cette raison, et grâce aux gains attribuables à l'immigration internationale et à l'accroissement naturel, la population de la province sera de nouveau à la hausse.

Parce que davantage de ménages seront formés, la demande de logements va augmenter – tant sur le marché de la propriété que sur le marché locatif. L'amélioration du bilan financier des consommateurs est un autre facteur positif pour les marchés de la revente et du neuf. En 2004, le revenu disponible par habitant (corrigé en fonction de l'inflation) a augmenté de 4,2 % – gain inégalé depuis 1995. Sous l'effet conjugué de la croissance économique et d'un faible taux de chômage, les salaires augmenteront plus fortement que l'inflation en 2005 et en 2006.

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : À Regina et à Saskatoon, les constructeurs de maisons individuelles travaillent à un rythme plus élevé qu'en 2004. Dans ces deux centres, le nombre de maisons individuelles en construction s'est élevé de plus de 20 %. La production ralentira toutefois, conformément aux prévisions, à cause du manque de main-d'œuvre et de terrains disponibles immédiatement. Les mises en chantier de maisons individuelles seront au nombre de 2 200, en 2005 comme en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs sont moins nombreuses qu'en 2004. La production des huit à douze derniers mois a porté le nombre total de logements en construction à plus de 400 à Regina comme à Saskatoon, et le rythme d'écoulement est constant. La SCHL prévoit que la construction de logements collectifs reprendra lorsque les habitations en stock auront été écoulées pendant l'été – période où l'on sait que les ventes augmentent. On s'attend à ce que 1 650 logements collectifs soient commencés en 2005 et 1 400 en 2006.

Reventes : Même si le redressement attendu des inscriptions n'a pas encore eu lieu, les ventes de logements existants sont en voie d'égaler le volume enregistré en 2004. La SCHL estime que sa prévision de 8 500 reventes pour cette année se réalisera si les inscriptions commencent à s'améliorer vers la fin de l'été. En 2006, les ventes S.I.A.® devraient se chiffrer à 8 800.

Prix : La bonne qualité des habitations inscrites fait monter les prix dans l'ensemble de la Saskatchewan. À Regina, le prix S.I.A.® moyen affiche un taux de croissance à deux chiffres. Compte tenu de cette forte augmentation, la SCHL a révisé ses prévisions à la hausse; on estime donc que le prix S.I.A.® moyen progressera de 8,3 % en 2005 et de 5,0 % en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

La construction n'avait pas été si forte depuis 20 ans à Regina et à Saskatoon

Beaucoup de logements sont en construction à Regina et à Saskatoon, en grande partie grâce à la popularité des divers types de logements en copropriété. En 2004, il y avait en moyenne 861 habitations en construction à Regina – un sommet inégalé depuis 1986. La construction a été encore plus vigoureuse à Saskatoon, où l'on comptait en moyenne 925 habitations en construction l'an passé – du jamais vu depuis 1983. En 2005, les données mensuelles semblent indiquer que le nombre de logements en construction est inférieur à celui de l'an dernier à Regina, mais égal à la moyenne de 2004 à Saskatoon.

Personne-ressource : Paul Caton, 306-975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

Aperçu

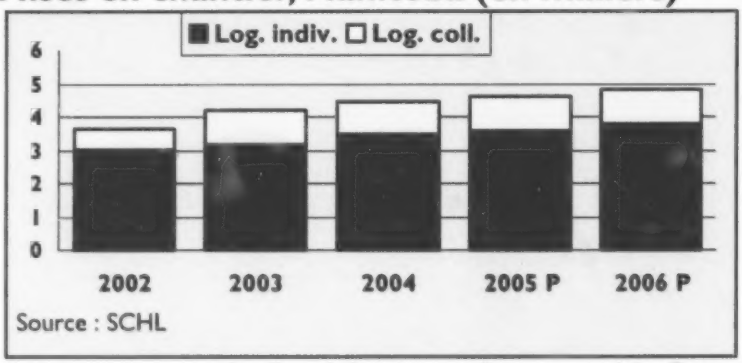
Croissance démographique et stabilité économique soutiennent le marché de l'habitation

Au Manitoba, la demande de logements est stimulée par une croissance démographique très vive – la plus forte des 20 dernières années. La population manitobaine a progressé de 0,8 % entre janvier 2004 et janvier 2005, dans une large mesure grâce aux gains nets liés à l'immigration internationale.

L'arrivée de travailleurs de l'étranger est une excellente nouvelle pour la province, qui est aux prises avec une pénurie de travailleurs qualifiés. À l'heure actuelle, plus de 65 % des Manitobains de 15 à 64 ans occupent un emploi, comparativement à environ 63 % des Canadiens. Par conséquent, les employeurs des divers secteurs d'activité signalent qu'ils ont de la difficulté à trouver des candidats qualifiés pour combler les postes vacants.

En revanche, le marché du travail étant serré, les travailleurs ont bénéficié d'augmentations salariales supérieures au taux d'inflation, ce qui leur a donné la confiance nécessaire pour faire des achats

Mises en chantier, Manitoba (en milliers)



Source : SCHL

importants, comme celui d'une habitation ou d'une automobile. Cette conjoncture économique favorable devrait persister tout au long de 2005 et de 2006.

L'économie manitobaine croîtra d'environ 3 % cette année et l'an prochain. Puisque cette économie est diversifiée, la croissance s'étendra à plusieurs secteurs d'activité. Le taux de chômage se maintiendra autour de 5 %, et plus de 80 % des personnes actives auront un emploi à temps plein. Grâce à cette bonne situation d'emploi, il sera plus facile pour les ménages d'obtenir du financement pour des achats importants.

Ces prévisions dépendent aussi de la poursuite des efforts du gouvernement provincial pour attirer les immigrants internationaux en vue d'alléger la pénurie de travailleurs qualifiés.

Ensemble, la robustesse du marché de l'emploi et la croissance démographique créeront une demande qui donnera lieu à 4 600 mises en chantier d'habitations en 2005, et à 4 800 en 2006.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le volume des mises en chantier de maisons individuelles sera limité par les conditions du marché à Winnipeg. L'offre de terrains viabilisés s'effrite dans cette ville, et le secteur sera confronté à une pénurie à court terme, car les nouveaux terrains viabilisés ne seront pas prêts avant au moins un an. Les promoteurs de Winnipeg devront profiter des possibilités offertes par la construction intercalaire. Au Manitoba, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles montera à 3 600 en 2005 et à 3 800 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Dans ce segment, le rythme de l'activité ne sera pas ralenti par la pénurie à court terme de terrains viabilisés à Winnipeg, car la plupart des ensembles qui seront mis en chantier ont déjà été approuvés et sont au stade de la prévente. On prévoit donc que la cadence de production actuelle se maintiendra au cours des prochaines années : 1 000 logements collectifs devraient être commencés cette année et 1 000 autres, l'an prochain.

Reventes : À Winnipeg, où sont conclues près de 90 % des ventes S.I.A.® enregistrées au Manitoba, les inscriptions courantes continuent de se redresser. Grâce à cette offre accrue de logements, le nombre de ventes S.I.A.® dans la province montera à 13 000 en 2005, puis à 13 800 en 2006.

Prix : À Winnipeg, la hausse du volume des inscriptions courantes n'est pas suffisante pour répondre à la demande. Par conséquent, le prix S.I.A.® moyen continuera de s'élever au Manitoba; il s'accroîtra de10,7 % en 2005, puis de 6,1 % en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

La Ville de Winnipeg est prête à approuver l'attribution de nouveaux terrains pour répondre à la demande croissante de logements

Winnipeg s'apprête à prendre de l'expansion. La migration nette étant devenue positive au Manitoba, la capitale a accueilli de nombreux arrivants. Il en a résulté une demande accrue de logements, qui se répercute sur le niveau des mises en chantier depuis quelques années. Bon nombre des grands quartiers de Winnipeg n'ont plus de terrains disponibles pour la construction, et de nouveaux lotissements résidentiels doivent être créés. Les promoteurs et les urbanistes préparent des plans qui prévoient l'ajout de jusqu'à 20 000 nouveaux terrains pour maisons individuelles dans des lotissements autour de la ville. On prévoit que ces terrains permettront de répondre à la demande de logements à Winnipeg au cours des 20 prochaines années.

Personne-ressource : Dianne Himbeault, 204-983-5648, dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

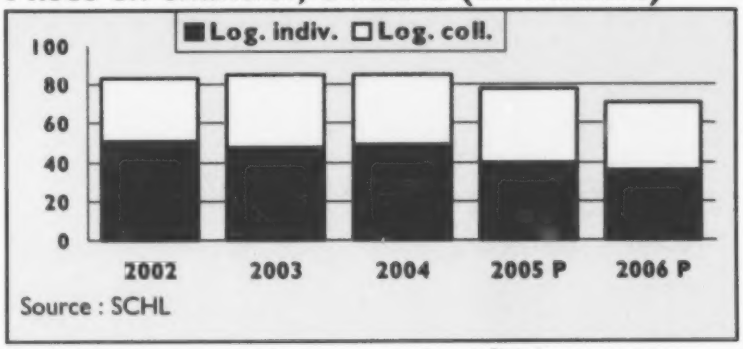
Aperçu

Les mises en chantier d'habitations ralentissent

En Ontario, les mises en chantier d'habitations demeureront supérieures aux moyennes historiques, mais la part du marché occupée par les logements neufs diminuera, au profit des habitations existantes. La hausse du prix des maisons individuelles neuves et des coûts de construction, le manque de terrains disponibles et le choix accru sur le marché de la revente feront baisser le nombre de logements mis en chantier; celui-ci devrait s'établir à 78 000 cette année et à 71 000 l'an prochain.

La croissance de l'économie ontarienne sera appréciable, mais inférieure à la moyenne canadienne. L'attitude des consommateurs demeurera positive, grâce surtout aux bas taux d'intérêt et à l'accroissement de l'avoir propre des propriétaires d'habitations. Par conséquent, les ventes au détail resteront vigoureuses. Les entreprises continueront aussi de hausser leurs dépenses d'investissement dans les machines et le matériel. Il faudra que la fermeté de la demande intérieure se maintienne pour compenser les difficultés éprouvées par les exportateurs de la région sur le plan concurrentiel. En effet, les livraisons des fabricants ontariens ont plafonné; même s'il est à la hausse, le nombre de fabricants signalant que leurs commandes ont augmenté est inférieur aux moyennes historiques. Au chapitre de l'emploi, le nombre de personnes actives en Ontario a atteint un niveau quasi-record. La croissance de l'emploi restera donc solide dans la province, mais elle sera moins prononcée qu'à la fin des années 1990.

Mises en chantier, Ontario (en milliers)



Source : SCHL

La progression de l'emploi et les taux d'intérêt perdront de leur effet stimulant sur les marchés de l'habitation. Ces derniers seront affaiblis également par une décélération de l'accroissement démographique, imputable au vieillissement de la population ontarienne, et par un ralentissement des gains migratoires. Bien que l'immigration ait augmenté dans la province en 2004, la proportion d'immigrants qu'accueille l'Ontario sur l'ensemble de l'immigration canadienne est en baisse (elle est passée d'un sommet de 59 %, en 2001, à 53 %, en 2004). De même, le solde migratoire interprovincial demeurera négatif. En raison d'une création d'emplois plus lente dans le secteur de la fabrication et du prix croissant des habitations, le Centre du Canada exercera moins d'attrait auprès des migrants.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Malgré l'accroissement rapide de la population dans la mi-quarantaine, qui préfère les habitations de faible densité, le prix élevé des maisons individuelles incitera bon nombre d'Ontariens susceptibles d'acheter une habitation à se tourner vers le marché – plus abordable – des logements collectifs. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles descendra à 40 000 en 2005, puis à 35 500 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Deux facteurs semblent indiquer que la construction de copropriétés demeurera vive : on trouve sur le marché un nombre décroissant mais tout de même élevé d'accédants à la propriété, dont la préférence va aux logements plus abordables, et les politiques provinciales favorisent les ensembles d'habitation de haute densité. Les maisons en rangée seront de plus en plus prisées par les personnes à la recherche d'une habitation avec entrée privée au niveau du sol. Les mises en chantier de logements collectifs augmenteront en 2005 pour s'établir à 38 000, avant de descendre à 35 500 en 2006.

Reventes : Les ventes conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® resteront vigoureuses, car on prévoit que leur volume sera à peine plus bas que le sommet sans précédent atteint en 2004. Elles se chiffreront à 193 000 en 2005 et à 186 000 en 2006.

Prix : Les prix des logements sont élevés et leur croissance est plusieurs fois supérieure à la progression de l'inflation. L'écart entre le taux d'inflation et le taux d'augmentation des prix des logements s'amenuisera grâce à l'accroissement des inscriptions de logements existants. On s'attend à ce que le prix des habitations en Ontario monte de 7,7 % en 2005 et de 4,5 % en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

Aucun signe de bulle spéculative en Ontario

Plusieurs ont la mémoire longue et se souviennent des bulles de prix qui se sont produites dans certains marchés de l'habitation, notamment à Calgary (fin des années 1970) et, bien sûr, dans le Sud de l'Ontario à la fin des années 1980. Vu la récente escalade du prix des habitations en Ontario, certaines personnes se demandent peut-être si le marché présente actuellement des signes de bulle des prix. Une bulle spéculative se crée lorsqu'un bien subit des hausses de prix nettement supérieures à la norme historique sur une longue période et que ces hausses résultent principalement de la spéculation, c'est-à-dire qu'on suppose que ce bien pourra être vendu plus cher à une personne qui l'acquerra pour la même raison. D'habitude, les conditions suivantes doivent être réunies pour qu'une bulle des prix se forme : a) le prix des logements (prix nominal et prix corrigé en fonction de l'inflation) augmente de façon marquée et b) la hausse n'est pas appuyée par des facteurs fondamentaux liés à la demande de logements.

Compte tenu de ces critères, il serait difficile d'affirmer que le marché de l'habitation de l'Ontario est entré dans une bulle spéculative. En effet, le prix nominal et le prix corrigé en fonction de l'inflation des habitations de l'Ontario ont tous deux augmenté de façon constante ces dernières années, soutenus par les bas taux d'intérêt, une saine croissance de l'emploi et l'attitude positive des consommateurs. Ces solides facteurs fondamentaux se sont traduits par une forte demande de logements, laquelle a fait croître le prix des habitations. Puisque rien ne permet de conclure à une bulle spéculative, il est en outre peu probable que les prix s'effondrent.

Personne-ressource : Ted Tsiakopoulos, 416-218-3407, ttsiakop@cmhc-schl.gc.ca

Québec

Aperçu

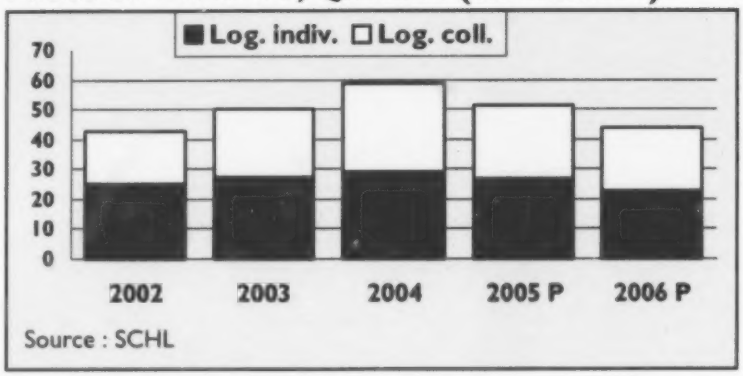
Baisse de la demande de logements en 2005

Au Québec, l'économie devrait prendre de l'expansion, mais son taux de croissance restera inférieur à la moyenne canadienne en 2005 et 2006. Encore confiants, les consommateurs continueront de dépenser, et les investissements des entreprises resteront considérables. Cependant, les dépenses du gouvernement provincial seront limitées par le faible dividende budgétaire, tandis que le secteur des exportations du Québec continue de s'adapter à la valeur élevée du dollar canadien. Par conséquent, le PIB devrait croître de 2,5 % en 2005 et de 2,7 % en 2006, et l'emploi progressera d'environ 1,1 % pendant chacune de ces deux années.

L'évolution du profil démographique de la province aidera à soutenir le secteur de l'habitation au Québec. La hausse du nombre d'aînés entraîne déjà une demande accrue de logements adaptés, notamment de copropriétés pour retraités et d'unités dans des résidences pour personnes âgées (voir *Faits saillants au niveau provincial*). Par ailleurs, l'augmentation forte et constante de l'immigration a fait passer le bilan migratoire de 15 000 à plus de 33 000 personnes entre 2000 et 2004, faisant ainsi grossir la population de la province de plus de 120 000 habitants. Ces facteurs démographiques stimuleront la demande de logements et modéreront la diminution des mises en chantier en 2005 et 2006.

Le rythme de la construction résidentielle a plus que doublé au Québec entre 2000 et 2004. Les perspectives de l'emploi et la croissance économique étant faibles, le nombre de mises en chantier d'habitations fléchira mais restera relativement élevé; il s'établira à 51 000 en 2005 et à 44 100 en 2006.

Mises en chantier, Québec (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles descendra à 26 500 cette année. Le ralentissement de la création d'emplois, l'intensification des pressions sur les prix et la progression de l'offre de logements existants continueront de faire fléchir la demande de maisons neuves. La remontée des taux hypothécaires se conjuguera à ces facteurs en 2006, ce qui fera tomber le nombre de mises en chantier de maisons individuelles à 22 600 l'an prochain.

Mises en chantier, logements collectifs : L'évolution du profil démographique continuera de soutenir la demande de copropriétés, de résidences pour aînés et de logements locatifs traditionnels. Cependant, après plusieurs années de forte croissance, les mises en chantier de logements collectifs – surtout d'appartements – régresseront et se chiffreront à 24 500 en 2005 et à 21 500 en 2006.

Reventes : L'accroissement de l'offre et la modération des pressions sur les prix contribueront à maintenir l'activité à un haut niveau. Par contre, le nombre de ventes S.I.A.® diminuera pour s'établir à 65 000 en 2005 et à 58 000 en 2006.

Prix : Même si le marché de la revente continue de favoriser les vendeurs, la hausse des inscriptions et le repli de la demande fera ralentir la croissance des prix des habitations en 2005 et 2006. Ainsi, le prix de revente moyen devrait se situer à 186 000 $ cette année et à 194 000 $ l'an prochain.

Faits saillants au niveau provincial

La construction fait monter le taux d'inoccupation dans les ensembles d'appartements pour retraités

Selon les résultats de la plus récente enquête sur les maisons de retraite réalisée par la SCHL, la demande de logements pour retraités demeure très forte au Québec. En fait, même si la construction de maisons de retraite s'est beaucoup intensifiée ces dernières années, le taux d'inoccupation dans ces ensembles n'a augmenté que légèrement en 2004. Cela dit, les résultats de l'enquête montrent que les taux se sont quand même élevés dans la plupart des principaux marchés du Québec. Ils ont progressé dans quatre des six régions métropolitaines de recensement (RMR) de la province, et ce, tant dans le segment des appartements que dans celui des maisons de chambres pour retraités. Dans la région de Montréal, où l'on trouve de loin le plus important parc de logements pour retraités de la province (plus de 28 000 unités), le taux d'inoccupation est passé de 1,7 à 2,9 % entre octobre 2003 et octobre 2004. La hausse est principalement attribuable à celle survenue dans les ensembles d'appartements pour retraités. À Québec, l'augmentation a été un peu plus importante, le taux étant monté de 1,9 à 3,5 %. Comme par les années passées, les résultats indiquent que les taux d'inoccupation sont plus bas dans le cas des logements spacieux situés dans de grands ensembles d'appartements pour retraités.

Personne-ressource : Kevin Hughes, 514-283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

Aperçu

Croissance alimentée par les projets d'immobilisations

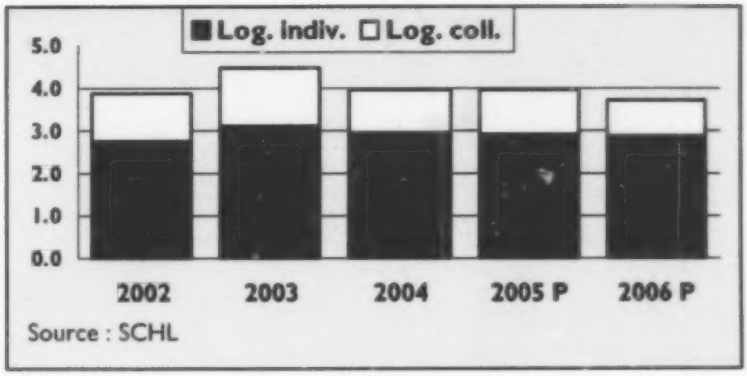
Soutenue par les investissements considérables dans le secteur de l'énergie, l'économie du Nouveau-Brunswick devrait croître à un rythme modéré durant la période de prévision. Après avoir été vigoureux en 2004, les secteurs de la fabrication et des exportations devraient connaître un ralentissement à cause de la valeur élevée du dollar canadien et de l'affaiblissement de la croissance aux États-Unis.

Les investissements en capital contribueront pour beaucoup à la croissance économique de la province au cours de la période visée par les prévisions. La construction du terminal de gaz naturel liquéfié, la centrale de cogénération de la Trans-Canada Pipeline à Saint John, l'élargissement à quatre voies de la route transcanadienne et la remise à neuf de la centrale nucléaire de Point Lepreau comptent parmi les projets d'envergure qui continueront de favoriser l'expansion économique.

Après s'être redressée en 2004, la croissance de l'emploi ralentira en 2005. Par contre, il se créera des emplois tant dans le secteur des biens que dans celui des services, grâce à l'excellent rendement qu'afficheront les secteurs de la fabrication, des services d'enseignement et des soins de santé durant la période de prévision. L'emploi devrait progresser de 0,8 % en 2005 et de 1,2 % en 2006, tandis que le PIB provincial gagnera 2,5 % cette année et 2,8 % l'an prochain.

La hausse des prix des habitations neuves, conjuguée à la multiplication des nouvelles inscriptions, fera descendre le nombre de mises en chantier de maisons individuelles. Cependant, cette baisse sera entièrement contrebalancée par l'augmentation prévue du côté des jumelés et des appartements. Ainsi, le total des mises en chantier d'habitations se chiffrera à 3 950 en 2005 et à 3 720 en 2006.

Mises en chantier, N.-B. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'élévation des coûts de construction et des prix des terrains dans les centres urbains contribuera au recul des mises en chantier de maisons individuelles prévu cette année et l'an prochain. La progression du nombre d'inscriptions dans les principaux marchés urbains y participera également, car elle incitera certains acheteurs à opter pour un logement existant. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles descendra à 2 920 en 2005 puis à 2 900 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Après s'être repliée dans deux des trois grands centres urbains l'an dernier, la construction de logements collectifs s'accroîtra dans tous les centres en 2005. Le nouveau programme de logement abordable aidera à stimuler la production d'ensembles locatifs cette année et l'an prochain. On prévoit ainsi que le nombre de mises en chantier de logements collectifs atteindra 1 030 en 2005 et qu'il tombera ensuite à 820 en 2006.

Reventes : La hausse des nouvelles inscriptions et l'élargissement des écarts de prix entre le marché de l'existant et celui du neuf inciteront bon nombre de ménages à préférer une habitation existante. Les ventes S.I.A.® se chiffreront à 6 050 cette année – un record – et resteront à ce niveau en 2006.

Prix : La croissance des prix se modérera en 2005 vu l'augmentation des inscriptions. En outre, la hausse des coûts de possession et des taux hypothécaires en 2006 affaiblira la demande de logements de prix plus élevé. La progression du prix S.I.A.® moyen ralentira pour se chiffrer à 4,5 % en 2005 et à 2,4 % en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

Le secteur de l'énergie influe beaucoup sur l'économie du Sud du Nouveau-Brunswick

La ville de Saint John accueille la plus importante raffinerie de pétrole au Canada, en plus d'être située près des centrales énergétiques de Coleson Cove et de Point Lepreau. Irving, en partenariat avec le géant espagnol Repsol, construit par ailleurs une usine de gaz naturel liquéfié à Mispec. Le secteur de l'énergie est déterminant pour la croissance économique du Sud de la province. Outre les emplois qui sont directement liés aux divers aspects de l'exploitation, il s'est développé un savoir-faire au cours des années par l'entremise de l'Université du Nouveau-Brunswick et du nouvel institut de l'énergie à Saint John. L'attention s'est tournée récemment vers la centrale nucléaire de Point Lepreau; la décision du gouvernement de procéder ou non à la remise à neuf de celle-ci, au coût de 1,4 milliard de dollars, dépend du soutien financier des gouvernements fédéral et provincial. On ne s'attend pas à ce que la décision soit prise de sitôt, ce qui laisse dans l'incertitude les 700 travailleurs de la centrale et les centaines de personnes de la région dont l'emploi y est lié indirectement, qui risquent d'être touchés si l'on ne procède pas à la remise à neuf.

Personne-ressource : Jason Beaton, 506-851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

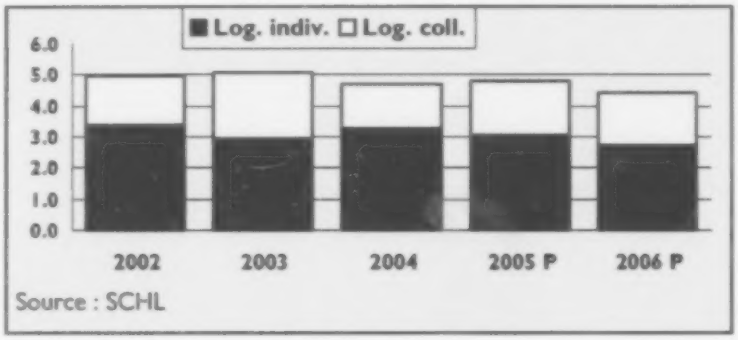
Nouvelle-Écosse

Aperçu

On s'attend à ce que le marché de l'habitation de la Nouvelle-Écosse demeure animé au cours des 18 prochains mois, puisque la vigueur du marché du travail et les coûts d'emprunt toujours bas continueront d'alimenter la demande de logements pour propriétaire-occupant. En 2005, l'activité devrait être légèrement plus intense qu'en 2004, année où le marché a bien performé. Pour 2006, on prévoit que le rythme de croissance des ventes, des mises en chantier et des prix ne connaîtra qu'une légère baisse.

L'appréciation des propriétés résidentielles, le repli du chômage et de bas taux d'intérêt forment une combinaison gagnante qui continue de stimuler la consommation, prolongeant ainsi la longue période de croissance continue des ventes au détail. On prévoit cependant qu'au cours des 18 prochains mois les investissements joueront un rôle de plus en plus important dans l'accélération de l'expansion économique, à mesure que la construction non résidentielle s'intensifiera et que la montée des taux d'intérêt refroidira l'ardeur des consommateurs.

Mises en chantier, Nouvelle-Écosse (en milliers)



Source : SCHL

Il reste que les secteurs de la fabrication, du commerce et du transport doivent surmonter une série d'obstacles, dont le prix élevé de l'essence et des taux de change moins favorables, qui pourraient limiter leur développement. En outre, l'exploration et la production énergétiques en mer demeureront modestes en dépit du prix élevé de l'énergie.

En somme, la croissance de l'économie et du marché du travail devrait faire en sorte que le repli de la demande de logements sera modéré au cours des 18 prochains mois. La faiblesse persistante des taux hypothécaires soutiendra la progression du nombre de mises en chantier, qui s'élèvera à 4 775 cette année, avant de diminuer de 7 % pour s'établir à 4 425 en 2006. La baisse sera attribuable à la montée des taux hypothécaires, qui réduira la demande ainsi que l'activité dans le secteur de la construction.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La construction de maisons individuelles sera plus intense qu'en 2004 dans les zones rurales et les petites agglomérations de la Nouvelle-Écosse, car les stocks de logements existants sont faibles dans différentes régions de la province. Par contre, dans la région de Halifax, une augmentation rapide du nombre de logements à vendre et une offre insuffisante de terrains viabilisés limiteront les mises en chantier de maisons individuelles. On s'attend donc à ce que celles-ci diminuent de 5 % dans la province cette année et de 11 % l'an prochain, pour se chiffrer respectivement à 3 075 et à 2 750.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir régressé de 32 % en 2004, le nombre de mises en chantier de collectifs devrait remonter fortement cette année. La hausse des coûts de construction et les attentes élevées des consommateurs envers la qualité continueront d'inciter les promoteurs à accroître la densité des nouvelles habitations afin de pourvoir les vendre à des prix attrayants. Dans la région de Halifax, le marché des copropriétés continue à croître à un rythme impressionnant, et la nouvelle politique municipale concernant le développement favorisera la construction d'ensembles de haute densité. Le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait donc grimper de 17,5 % cette année pour atteindre 1 700, puis descendre à 1 675 en 2006.

Reventes : Une forte augmentation des inscriptions S.I.A.® au premier semestre de 2005 a favorisé les ventes de propriétés résidentielles dans la région de Halifax. On prévoit toutefois un ralentissement de l'activité durant les six derniers mois de l'année. Les ventes de logements existants diminuent dans toutes les autres régions de la province, une tendance qui devrait se maintenir au cours des 18 prochains mois, car la montée des frais de possession d'une habitation calmera la demande. Les ventes S.I.A.® devraient diminuer de 1,4 % cette année et de 2,3 % l'an prochain, pour se chiffrer respectivement à 8 750 et à 8 550.

Prix : Malgré un gonflement des stocks d'habitations à vendre dans la région de Halifax et une légère baisse des ventes S.I.A.® dans l'ensemble de la province au premier semestre, les prix n'ont pas cessé leur ascension. Le prix S.I.A.® moyen devrait afficher une hausse surprenante de 12,9 % cette année et s'élever à 165 000 $. L'an prochain, il progressera beaucoup moins rapidement, soit de 3 %, et atteindra 170 000 $.

Faits saillants au niveau provincial

Le front de mer se développera grâce aux travaux menés dans le cadre du *Halifax Harbour Solutions Project*

Le *Halifax Harbour Solutions Project* va maintenant bon train. Les travaux, d'une valeur de 333 millions de dollars, devraient être achevés en 2008 et entraîner d'énormes avantages directs pour l'économie locale. En outre, ils influeront indirectement sur le secteur du tourisme, qui profitera du nombre accru de touristes et de résidents attirés par un front de mer agréable et propre. Les promoteurs immobiliers résidentiels manifestent aussi un plus grand intérêt envers les terrains situés près du port, sachant que celui-ci sera assaini. Des plans provisoires ont été élaborés pour un aménagement à zonage mixte de l'îlot jouxtant la rue Salter au centre-ville de Halifax, et il est envisagé de construire des ensembles de copropriétés, qui totaliseront 1 000 unités et comporteront des locaux commerciaux, sur les terrains occupés auparavant par la Dartmouth Marine Slips. D'autres aménagements sont également prévus sur le front de mer qui longe la route Bedford.

Personne-ressource : David McCulloch, 902-426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

Î.-P.-É.

Aperçu

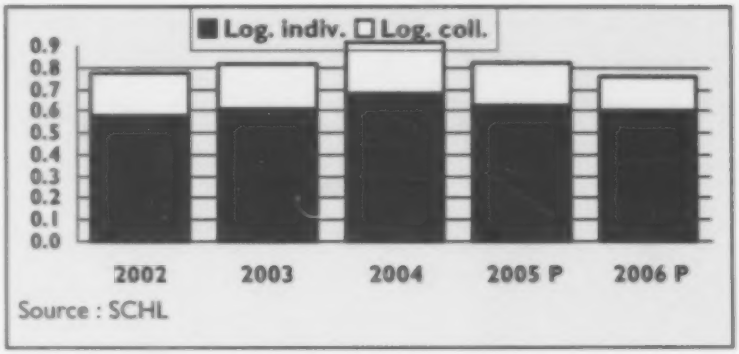
Croissance économique limitée en 2005

Certains des secteurs économiques clés de l'Î.-P.-É. devraient connaître une modeste reprise après leur performance médiocre de 2004. On s'attend à ce que les efforts de marketing de la province portent fruit et attirent sur son territoire de nouveaux visiteurs en provenance des autres régions du Canada. Toutefois, nombreux sont les touristes des années passées qui décideront de ne pas trop s'éloigner de leur domicile, car voyager coûte plus cher à cause du prix élevé de l'essence et des taux de change moins avantageux. Le secteur de l'agriculture sera soutenue par le rétablissement des récoltes de pommes de terre et par l'accroissement des prix de cette denrée. Toutefois, sa performance se trouvera entravée par la fermeté persistante du dollar canadien, qui réduira les profits engendrés par la hausse des prix.

Les bons résultats que continueront d'enregistrer les secteurs de la construction et de la fabrication stimuleront la croissance économique cette année. Les investissements dans la construction non résidentielle demeureront robustes pendant la période visée par les prévisions; l'année 2005 verra, notamment, l'achèvement ou le démarrage d'un certain nombre de projets de plusieurs millions de dollars. Aussi doit-on s'attendre à une expansion modérée de l'économie provinciale, qui se chiffrera à 2,0 % en 2005 et à 2,2 % en 2006. Le taux de croissance de l'emploi montera à 2,0 % cette année puis se repliera à 1,2 % l'an prochain.

Même si elle fléchit en 2005, la construction résidentielle devrait atteindre son troisième niveau en importance depuis 1990. Malgré ce ralentissement, l'économie maintiendra sa bonne performance. Le total des mises en chantier devrait s'élever à 825 en 2005, puis reculer de 7,9 % en 2006 pour s'établir à 760.

Mises en chantier, Î.-P.-É. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de maisons individuelles devraient rester nombreuses au cours de la période visée par les prévisions, même si leur total n'est pas aussi élevé que celui des deux dernières années; on en prévoit 630 en 2005 et 600 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : En 2005, 195 logements collectifs devraient être commencés, 42 de moins qu'en 2004. Ce repli s'explique par le fait que la construction de jumelés et de maisons en rangée retrouvera un niveau plus normal à Charlottetown et à Summerside. Le segment des collectifs devrait poursuivre son ralentissement en 2006, et le nombre de mises en chantier, descendre à 160.

Reventes : Cette année, le nombre de ventes S.I.A.® à l'Î.-P.-É. sera à peine moins élevé que le record de l'an dernier; on prévoit qu'il atteindra 1 450 tant en 2005 qu'en 2006. Vu la montée attendue des taux hypothécaires et le petit nombre de nouvelles inscriptions dans les principaux secteurs urbains, ce volume de transactions est un signe que le marché de la revente demeure très actif partout dans la province.

Prix : Voici plusieurs années que les prix connaissent une forte croissance en raison de la pénurie d'inscriptions et de la grande demande de logements existants dans les principaux centres urbains de l'île. Le prix de vente S.I.A.® moyen devrait progresser plus lentement en 2005 et en 2006 à cause de l'accroissement du nombre des nouvelles inscriptions. Il augmentera de 3,3 % cette année, pour s'établir à 114 500 $, puis de 3,1 % en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

Influence déterminante de la migration sur le marché de l'habitation de l'Île-du-Prince-Édouard

Même si la migration nette de l'Île-du-Prince-Édouard n'a toujours été qu'une fraction de celle que le Canada enregistre annuellement, son importance pour la province ne saurait être négligée. En fait, parmi les provinces dont la population s'est accrue entre 1998 et 2003, c'est à l'Île-du-Prince-Édouard que le solde migratoire représente la part la plus importante des gains démographiques totaux.

Comme bien d'autres régions du Canada atlantique, la province doit relever le défi de garder chez elle ses jeunes habitants en âge de travailler. Cependant, les jeunes qui abandonnent l'île pour chercher du travail ailleurs sont bien moins nombreux que les personnes plus âgées qui viennent s'y installer, en particulier de celles qui appartiennent au groupe des 45-64 ans. Beaucoup de ces dernières reviennent dans la province parce qu'elles aspirent à un mode de vie moins trépidant pour la dernière partie de leur carrière professionnelle. Entre 1998 et 2003, la plupart de ces immigrants sont venus s'établir dans le comté de Queens.

Personne-ressource : Jason Beaton, 506-851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

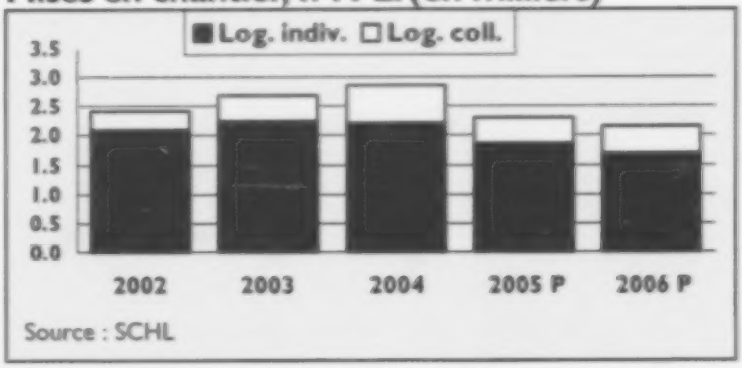
Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

La croissance du PIB de la province occupera le premier rang au Canada en 2006

Si l'économie de Terre-Neuve-et-Labrador est en passe de connaître la plus forte croissance au pays en 2006, ce ne sont pas tous ses secteurs qui seront florissants. Conformément aux tendances récentes, l'augmentation attendue du PIB réel sera en grande partie attribuable à l'accroissement de la production dans les industries du secteur primaire. Une année complète de production au champ pétrolier en mer de White Rose et à la mine de Voisey's Bay gonflera les exportations et fera bondir le PIB réel de 5,0 % l'an prochain. La signature de l'Accord atlantique, qui commande des recettes de deux milliards de dollars, et l'augmentation des redevances sur le pétrole au large des côtes ont donné à la province la possibilité de faire des investissements supplémentaires. L'engagement de fonds publics consécutif à l'accroissement des transferts fédéraux liés aux soins de santé et à la péréquation améliorera aussi, quoique modérément, les résultats économiques de la province à moyen et long terme. Les retards qu'a connus la pêche du crabe au début de 2005 ont entraîné une baisse d'activité dans le secteur de la transformation et des pertes de revenus pour de nombreux exploitants pêcheurs. À cause des réductions de quotas que subira encore cette pêche, les usines de transformation auront vraisemblablement moins de travail et devront licencier du personnel dans les années à venir. Étant donné la structure de l'industrie de la pêche, c'est l'économie des zones rurales qui souffrira le plus. La production de minerai de fer a repris cette année et, secondée par de bonnes hausses de prix, elle affichera des résultats très satisfaisants. Plombée par les difficultés qu'éprouve l'industrie de la pêche et la fin des travaux de construction à Voisey's Bay et White Rose, la croissance de l'emploi fléchira et sera de 0,5 % en 2005. En 2006, grâce à la progression du secteur des services, elle enregistrera un modeste gain de 0,2 %. La faiblesse de l'économie des zones rurales et la fin des grands travaux de construction maintiendront l'émigration à un niveau élevé, ce qui freinera encore davantage la demande de logements.

Mises en chantier, T.-N-L. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Divers facteurs se conjuguent pour faire régresser la demande de maisons individuelles : l'augmentation des coûts de construction, l'offre croissante d'habitations existantes moins chères et la préférence de plus en plus marquée que les acheteurs accordent aux logements collectifs, à quoi viennent s'ajouter la faiblesse de l'économie des zones rurales et le fléchissement de l'emploi. En conséquence, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait descendre à 1 880 en 2005, puis à 1 700 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Comme les investissements dans la construction de grands ensembles locatifs sont faibles et que l'achat d'habitations destinées à des propriétaires-occupants est en baisse, les mises en chantier de logements collectifs diminueront progressivement et s'établiront à 420 en 2005. Grâce en bonne partie à l'accroissement des fonds publics investis dans le logement abordable, elles augmenteront un peu en 2006 pour atteindre le total de 450. Le repli des achats de logements limitera aussi la demande de jumelés, et les mises en chantier d'habitations de ce type devraient dégringoler des hauts niveaux touchés l'an dernier. L'ascension des prix soutiendra la demande d'appartements accessoires aménagés dans des maisons individuelles, tandis que le nombre de copropriétés mises en chantier devrait demeurer au même point.

Reventes : Le Service inter-agences® de la province s'est élargi pour englober Humber Valley et la côte Ouest. L'expansion consécutive des ventes compensera en partie la diminution escomptée des transactions pour la période visée par les prévisions. On s'attend à ce que la régression des ventes au second semestre de 2005 annule les gains réalisés plus tôt cette année, de telle sorte que les ventes S.I.A.® enregistreront un léger repli et se chiffreront à 3 100. En 2006, leur nombre s'établira à 3 000.

Prix : À St. John's, l'offre s'est accrue et le marché est équilibré, si bien que la demande se refroidit et que la progression du prix S.I.A.® moyen va se modérer. Dans ces conditions, on prévoit que les augmentations de prix tomberont à 4,2 % en 2005 puis à 2,2 % en 2006.

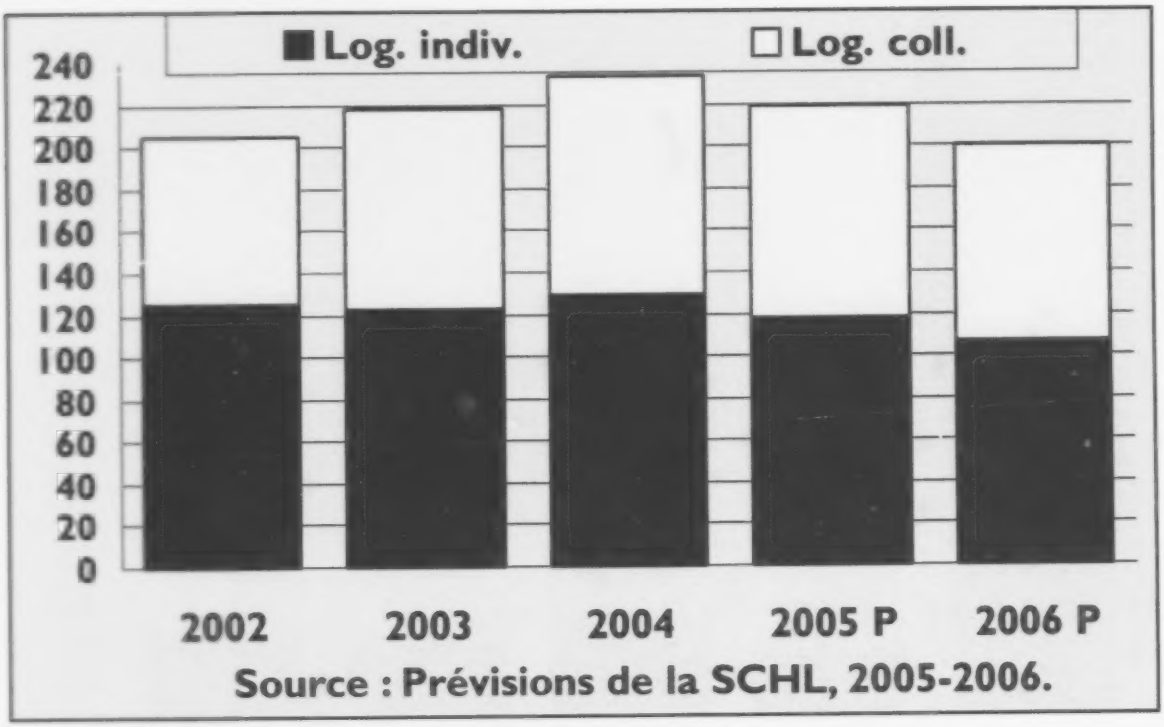
Faits saillants au niveau provincial

Le marché de la revente de St. John's retrouve l'équilibre

Après avoir favorisé les vendeurs pendant trois ans, le marché de la revente dans la région de St. John's est redevenu équilibré au début de l'été. Ce retour à l'équilibre est en grande partie attribuable à l'augmentation constante du nombre d'habitations à vendre. En fait, les inscriptions S.I.A.® courantes ont atteint au deuxième trimestre leur niveau le plus élevé des six dernières années, poursuivant une tendance commencée au milieu de 2003. Fin mai, leur total se chiffrait à 1 395, ce qui représente une progression de 41,1 % par rapport à la même période en 2004. Comme l'offre est plus abondante, les acheteurs peuvent prendre le temps de faire un choix. Par conséquent, les logements restent sur le marché plus longtemps et l'augmentation des prix donne des signes de ralentissement. Dans cette conjoncture, la demande d'habitations neuves fléchira elle aussi, les acheteurs étant de plus en plus nombreux à se tourner vers les logements existants, dont le prix est généralement plus bas.

Personne-ressource : Brian Martin, 709-772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada (en milliers)



Total des mises en chantier d'habitations (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	1 459	1 788	2 419	2 692	2 870	2 300	2 150
%	6,4	22,5	35,3	11,3	6,6	-19,9	-6,5
Î.-P.-É.	710	675	775	814	919	825	760
%	15,3	-4,9	14,8	5,0	12,9	-10,2	-7,9
N.-É.	4 432	4 092	4 970	5 096	4 717	4 775	4 425
%	4,3	-7,7	21,5	2,5	-7,4	1,2	-7,3
N.-B.	3 079	3 462	3 862	4 489	3 947	3 950	3 720
%	10,9	12,4	11,6	16,2	-12,1	0,1	-5,8
QUÉ.	24 695	27 682	42 452	50 289	58 448	51 000	44 100
%	-4,1	12,1	53,4	18,5	16,2	-12,7	-13,5
ONT.	71 521	73 282	83 597	85 180	85 114	78 000	71 000
%	6,4	2,5	14,1	1,9	-0,1	-8,4	-9,0
MAN.	2 560	2 963	3 617	4 206	4 440	4 600	4 800
%	-18,3	15,7	22,1	16,3	5,6	3,6	4,3
SASK.	2 513	2 381	2 963	3 315	3 781	3 850	3 600
%	-18,6	-5,3	24,4	11,9	14,1	1,8	-6,5
ALB.	26 266	29 174	38 754	36 171	36 270	36 000	34 000
%	3,2	11,1	32,8	-6,7	0,3	-0,7	-5,6
C.-B.	14 418	17 234	21 625	26 174	32 925	33 600	31 600
%	-11,6	19,5	25,5	21,0	25,8	2,1	-6,0
Canada	151 653	162 733	205 034	218 426	233 431	218 900	*200 200
%	1,1	7,3	26,0	6,5	6,9	-6,2	-8,5

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements individuels (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	1 315	1 598	2 092	2 240	2 229	1 880	1 700
%	6,7	21,5	30,9	7,1	-0,5	-15,7	-9,6
Î.-P.-É.	614	551	582	613	682	630	600
%	30,1	-10,3	5,6	5,3	11,3	-7,6	-4,8
N.-É.	2 856	2 761	3 363	2 968	3 270	3 075	2 750
%	-14,6	-3,3	21,8	-11,7	10,2	-6,0	-10,6
N.-B.	2 442	2 573	2 769	3 139	2 970	2 920	2 900
%	10,9	5,4	7,6	13,4	-5,4	-1,7	-0,7
QUÉ.	15 349	17 193	25 257	27 225	28 871	26 500	22 600
%	-2,8	12,0	46,9	7,8	6,0	-8,2	-14,7
ONT.	41 087	39 632	51 114	47 610	48 929	40 000	35 500
%	4,2	-3,5	29,0	-6,9	2,8	-18,2	-11,3
MAN.	2 348	2 460	3 016	3 165	3 484	3 600	3 800
%	5,2	4,8	22,6	4,9	10,1	3,3	5,6
SASK.	1 890	1 627	1 931	2 097	2 193	2 200	2 200
%	-8,7	-13,9	18,7	8,6	4,6	0,3	0,0
ALB.	16 835	19 769	24 520	21 918	22 487	23 000	21 500
%	0,9	17,4	24,0	-10,6	2,6	2,3	-6,5
C.-B.	7 448	7 862	10 730	12 252	14 056	13 800	12 600
%	-14,7	5,6	36,5	14,2	14,7	-1,8	-8,7
CAN.	92 184	96 026	125 374	123 227	129 171	*117 600	*106 200
%	0,0	4,2	30,6	-1,7	4,8	-9,0	-9,7

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006

(P) Prévisions

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	144	190	327	452	641	420	450
%	4,3	31,9	72,1	38,2	41,8	-34,5	7,1
Î.-P.-É.	96	124	193	201	237	195	160
%	-33,3	29,2	55,6	4,1	17,9	-17,7	-17,9
N.-É.	1 576	1 331	1 607	2 128	1 447	1 700	1 675
%	74,1	-15,5	20,7	32,4	-32,0	17,5	-1,5
N.-B.	637	889	1 093	1 350	977	1 030	820
%	10,8	39,6	22,9	23,5	-27,6	5,4	-20,4
QUÉ.	9 346	10 489	17 195	23 064	29 577	24 500	21 500
%	-6,0	12,2	63,9	34,1	28,2	-17,2	-12,2
ONT.	30 434	33 650	32 483	37 570	36 185	38 000	35 500
%	9,4	10,6	-3,5	15,7	-3,7	5,0	-6,6
MAN.	212	503	601	1 041	956	1 000	1 000
%	-76,5	137,3	19,5	73,2	-8,2	4,6	0,0
SASK.	623	754	1 032	1 218	1 588	1 650	1 400
%	-38,9	21,0	36,9	18,0	30,4	3,9	-15,2
ALB.	9 431	9 405	14 234	14 253	13 783	13 000	12 500
	7,7	-0,3	51,3	0,1	-3,3	-5,7	-3,8
C.-B.	6 970	9 372	10 895	13 922	18 869	19 800	19 000
%	-8,0	34,5	16,3	27,8	35,5	4,9	-4,0
CAN.	59 469	66 707	79 660	95 199	104 260	*101 300	*94 000
%	2,9	12,2	19,4	19,5	9,6	-2,8	-7,2

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006

(P) Prévisions

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	Jumelés	44	30	36	66	264	150	150
	En rangée	23	36	42	107	51	20	30
	Appartements	77	124	249	279	326	250	270
	Total	144	190	327	452	641	420	450
Î.-P.-É.	Jumelés	46	56	64	72	76	60	50
	En rangée	21	10	47	40	80	45	40
	Appartements	29	58	82	89	81	90	70
	Total	96	124	193	201	237	195	160
N.-É.	Jumelés	266	228	253	338	266	225	200
	En rangée	17	40	144	277	186	150	150
	Appartements	1 293	1 063	1 210	1 513	995	1 325	1 325
	Total	1 576	1 331	1 607	2 128	1 447	1 700	1 675
N.-B.	Jumelés	113	114	186	254	293	310	270
	En rangée	26	153	68	143	256	175	130
	Appartements	498	622	839	953	428	545	420
	Total	637	889	1 093	1 350	977	1 030	820
QUÉ.	Jumelés	1 291	1 309	1 855	2 432	2 932	2 500	2 400
	En rangée	858	869	964	773	1 109	900	800
	Appartements	7 197	8 311	14 376	19 859	25 536	21 100	18 300
	Total	9 346	10 489	17 195	23 064	29 577	24 500	21 500
ONT.	Jumelés	7 167	7 106	6 886	6 379	5 172	4 600	3 800
	En rangée	10 846	10 269	11 849	12 191	12 824	12 900	12 000
	Appartements	12 421	16 275	13 748	19 000	18 189	20 500	19 700
	Total	30 434	33 650	32 483	37 570	36 185	38 000	35 500
MAN.	Jumelés	52	51	68	88	132	105	70
	En rangée	63	84	76	62	92	95	80
	Appartements	97	368	457	891	732	800	850
	Total	212	503	601	1 041	956	1 000	1 000
SASK.	Jumelés	148	116	142	95	184	150	200
	En rangée	173	240	456	594	681	600	400
	Appartements	302	398	434	529	723	900	800
	Total	623	754	1 032	1 218	1 588	1 650	1 400
ALB.	Jumelés	1 518	1 957	2 869	2 567	2 916	2 950	3 500
	En rangée	1 545	1 779	2 531	2 859	2 401	2 350	2 800
	Appartements	6 368	5 669	8 834	8 827	8 466	7 700	6 200
	Total	9 431	9 405	14 234	14 253	13 783	13 000	12 500
C.-B.	Jumelés	885	916	1 225	1 353	2 062	2 200	2 250
	En rangée	1 675	1 686	2 305	3 297	4 387	4 500	4 350
	Appartements	4 410	6 770	7 365	9 272	12 420	13 100	12 400
	Total	6 970	9 372	10 895	13 922	18 869	19 800	19 000
CAN.	Jumelés	11 530	11 883	13 584	13 644	14 297	13 250	12 890
	En rangée	15 247	15 166	18 482	20 343	22 067	21 735	20 780
	Appartements	32 692	39 658	47 594	61 212	67 896	66 310	60 335
	Total	59 469	66 707	79 660	95 199	104 260	*101 300	*94 000

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Total des ventes de logements existants (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	2 593	2 808	3 014	3 238	3 265	3 100	3 000
%	6,4	8,3	7,3	7,4	0,8	-5,1	-3,2
Î.-P.-É.	1 206	1 234	1 306	1 404	1 500	1 450	1 450
%	1,9	2,3	5,8	7,5	6,8	-3,3	0,0
N.-É.	8 577	9 441	10 243	9 221	8 873	8 750	8 550
%	-2,8	10,1	8,5	-10,0	-3,8	-1,4	-2,3
N.-B.	4 524	4 779	5 089	5 489	5 979	6 050	6 050
%	3,4	5,6	6,5	7,9	8,9	1,2	0,0
QUÉ.	54 160	62 351	68 161	67 130	69 617	65 000	58 000
%	8,8	15,1	9,3	-1,5	3,7	-6,6	-10,8
ONT.	147 158	162 318	178 058	184 457	197 354	193 000	186 000
%	-1,0	10,3	9,7	3,6	7,0	-2,2	-3,6
MAN.	10 612	11 440	11 108	11 523	12 098	13 000	13 800
%	-2,3	7,8	-2,9	3,7	5,0	7,5	6,2
SASK.	7 552	7 971	7 933	7 698	8 172	8 500	8 800
%	-6,2	5,5	-0,5	-3,0	6,2	4,0	3,5
ALB.	43 311	48 989	51 042	51 334	57 460	59 000	56 000
%	1,5	13,1	4,2	0,6	11,9	2,7	-5,1
C.-B.	54 179	69 554	82 737	93 095	96 385	98 000	92 000
%	-6,7	28,4	19,0	12,5	3,5	1,7	-6,1
CAN.**	333 872	380 885	418 691	434 589	460 703	*455 900	*433 700
%	-0,3	14,1	9,9	3,8	6,0	-1,0	-4,9

Sources : Association canadienne de l'immeuble, chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2005-2006
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments. **Canada : total des dix provinces

Prix moyen des logements existants (prix en dollars et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	99 525	104 376	113 081	119 822	131 499	137 000	140 000
%	5,5	4,9	8,3	6,0	9,7	4,2	2,2
Î.-P.-É.	82 883	87 696	94 964	101 745	110 815	114 500	118 000
%	0,9	5,8	8,3	7,1	8,9	3,3	3,1
N.-É.	109 839	115 485	126 669	136 292	146 096	165 000	170 000
%	7,0	5,1	9,7	7,6	7,2	12,9	3,0
N.-B.	91 624	95 947	100 129	105 858	112 933	118 000	120 800
%	4,0	4,7	4,4	5,7	6,7	4,5	2,4
QUÉ.	111 296	115 820	130 403	151 881	170 647	186 000	194 000
%	3,5	4,1	12,6	16,5	12,4	9,0	4,3
ONT.	183 841	193 357	210 901	226 824	245 229	264 000	276 000
%	5,6	5,2	9,1	7,5	8,1	7,7	4,5
MAN.	87 884	93 192	96 531	106 788	119 245	132 000	140 000
%	1,7	6,0	3,6	10,6	11,7	10,7	6,1
SASK.	94 047	98 310	101 297	104 995	110 824	120 000	126 000
%	2,9	4,5	3,0	3,7	5,6	8,3	5,0
ALB.	146 258	153 737	170 253	182 845	194 769	215 000	228 000
%	4,8	5,1	10,7	7,4	6,5	10,4	6,0
C.-B.	221 371	222 822	238 877	259 968	289 107	319 000	337 000
%	2,8	0,7	7,2	8,8	11,2	10,3	5,6
CAN.**	164 036	171 801	188 785	207 162	226 283	*246 700	*258 700
%	3,7	4,7	9,9	9,7	9,2	9,0	4,9

Sources : Association canadienne de l'immeuble, chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2005-2006
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments. **Canada : total des dix provinces

Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	-1,4	3,1	1,6	2,4	1,3	0,5	0,2
Î.-P.-É.	4,3	1,4	1,4	2,4	0,8	2,0	1,2
N.-É.	2,0	1,0	1,7	2,1	2,4	1,5	1,3
N.-B.	1,7	-0,2	3,7	0,3	1,9	0,8	1,2
QUÉ.	2,5	1,1	3,7	1,6	1,7	1,1	1,1
ONT.	3,2	1,9	1,9	2,9	1,7	1,3	1,4
MAN.	2,2	0,5	2,4	0,5	1,0	1,3	1,6
SASK.	0,4	-2,7	1,7	1,5	1,0	1,5	1,1
ALB.	2,7	2,9	2,5	2,8	2,3	1,9	1,7
C.-B.	2,0	-0,4	2,0	2,8	2,3	3,0	2,3
CAN.	2,6	1,3	2,4	2,3	1,8	1,5	1,4

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2005-2006
(P) Prévisions

Taux de chômage
(en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	16,7	16,0	16,6	16,4	15,6	15,2	15,4
Î.-P.-É.	12,1	12,0	12,1	11,0	11,3	10,9	10,9
N.-É.	9,1	9,8	9,6	9,1	8,8	8,5	8,3
N.-B.	10,0	11,1	10,2	10,3	9,8	9,4	9,4
QUÉ.	8,5	8,8	8,7	9,2	8,5	8,6	8,7
ONT.	5,8	6,4	7,1	7,0	6,8	6,7	6,6
MAN.	5,0	5,1	5,1	5,0	5,3	5,2	5,1
SASK.	5,2	5,8	5,7	5,6	5,3	5,1	5,0
ALB.	5,0	4,7	5,3	5,1	4,6	4,4	4,3
C.-B.	7,2	7,7	8,5	8,0	7,2	6,3	6,1
CAN.	6,8	7,2	7,7	7,6	7,2	7,0	6,9

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2005-2006
(P) Prévisions

Produit intérieur brut réel (variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	5,2	1,3	16,7	6,8	-0,7	2,0	5,0
Î.-P.-É.	1,9	-0,3	6,1	1,9	1,7	2,0	2,2
N.-É.	3,1	2,9	5,2	1,2	1,5	2,3	2,8
N.-B.	2,1	1,3	4,8	2,5	2,6	2,5	2,8
QUÉ.	4,3	1,1	4,1	1,9	2,2	2,5	2,7
ONT.	5,9	2,0	3,4	1,6	2,6	2,4	2,8
MAN.	4,3	0,8	2,2	1,5	2,3	3,0	3,1
SASK.	2,6	-1,8	-0,3	4,5	3,5	2,9	2,9
ALB.	6,1	1,6	2,4	2,7	3,7	3,8	4,1
C.-B.	4,6	0,9	3,3	2,5	3,9	3,5	3,3
CAN.	5,2	1,8	3,4	2,0	2,9	2,8	3,2

Sources : Statistique Canada, estimations de la SCHL 2004, prévisions de la SCHL 2005-2006
(P) Prévisions

Migration totale nette* (nombre de personnes)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	-4 725	-3 765	-2 718	-454	-1 878	-2 700	-2 250
Î.-P.-É.	20	357	151	461	78	175	225
N.-É.	-564	-195	1 068	1 484	244	800	950
N.-B.	-1 411	-1 175	543	-761	64	-350	-600
QUÉ.	14 848	27 730	28 012	31 515	33 299	33 000	34 000
ONT.	151 099	162 871	134 176	101 198	97 062	103 000	107 000
MAN.	-377	-807	1 722	3 245	6 025	6 250	6 750
SASK.	-7 648	-7 675	-6 334	-2 998	-1 711	-1 000	-800
ALB.	34 012	38 273	29 100	22 395	24 758	25 400	26 200
C.-B.	14 483	28 700	23 105	31 660	35 556	40 000	44 000
CAN.**	199 737	244 314	208 825	187 745	193 497	*204 575	*215 475

Sources : Statistique Canada, estimations de la SCHL 2004, prévisions de la SCHL 2005-2006
(P) Prévisions
*Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale et du flux de résidents non permanents.
**Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut.

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.°	Prix S.I.A.° moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Victoria	2004	2 363	1 038	9,0	7 685	325 412	0,6
	2005(P)	2 550	1 090	7,5	7 850	355 000	1,2
	2006(P)	2 325	1 020	6,0	7 500	360 000	2,1
Vancouver	2004	19 430	5 614	5,0	37 972	373 877	1,3
	2005(P)	19 400	4 800	5,2	36 000	405 000	1,5
	2006(P)	18 500	4 500	5,0	35 000	425 000	1,5
Abbotsford	2004	1 083	607	n.d.	3 740	232 175	2,8
	2005(P)	950	525	n.d.	3 500	245 000	3,0
	2006(P)	910	500	n.d.	3 300	250 000	2,5
Edmonton	2004	11 488	6 614	4,0	17 652	179 610	5,3
	2005(P)	10 700	6 500	4,0	17 600	191 000	4,8
	2006(P)	10 250	6 250	4,0	17 000	201 000	4,4
Calgary	2004	14 008	8 233	5,6	26 511	222 860	4,3
	2005(P)	13 700	8 500	5,0	28 750	242 800	4,2
	2006(P)	13 000	8 000	4,0	28 250	261 000	4,2
Saskatoon	2004	1 578	753	4,7	2 999	132 549	6,3
	2005(P)	1 550	700	5,0	3 200	141 000	5,5
	2006(P)	1 300	700	4,0	3 400	148 000	5,0
Regina	2004	1 242	605	6,5	2 785	111 869	2,7
	2005(P)	1 250	600	7,0	2 900	123 000	2,7
	2006(P)	1 150	550	6,0	3 000	135 000	3,0
Winnipeg	2004	2 489	1 882	6,4	10 797	121 925	1,1
	2005(P)	2 650	1 900	7,4	11 700	135 000	1,3
	2006(P)	2 800	2 000	6,1	12 500	146 000	1,5
Thunder Bay	2004	287	241	1,9	1 453	112 500	5,0
	2005(P)	265	200	1,5	1 380	113 625	5,5
	2006(P)	240	190	1,0	1 350	114 193	6,0
Sudbury	2004	388	374	1,9	2 500	122 866	2,6
	2005(P)	440	390	1,5	2 600	126 500	2,0
	2006(P)	420	370	1,0	2 488	129 000	2,5
Windsor	2004	2 287	1 539	0,4	5 800	159 597	8,8
	2005(P)	1 720	1 200	3,0	5 500	165 000	6,5
	2006(P)	1 585	1 100	3,0	5 300	170 000	6,0
London	2004	3 078	2 336	4,8	9 238	167 344	3,7
	2005(P)	3 165	1 925	4,5	8 750	177 000	4,2
	2006(P)	2 590	1 860	3,3	8 200	181 500	4,0
Kitchener	2004	3 912	2 374	4,5	5 931	205 639	3,5
	2005(P)	4 000	2 100	5,5	6 200	219 000	3,2
	2006(P)	3 870	2 000	6,0	6 150	230 000	3,0
St. Catharines-Niagara	2004	1 781	1 292	6,9	6 723	170 425	2,6
	2005(P)	1 470	1 050	7,5	6 550	184 000	2,2
	2006(P)	1 480	1 000	4,5	6 300	194 000	2,0
Hamilton	2004	4 093	1 995	5,4	13 176	215 922	3,4
	2005(P)	3 500	1 700	6,0	12 800	231 000	3,2
	2006(P)	3 180	1 650	6,4	12 500	244 000	3,0
Toronto	2004	42 115	19 076	5,9	84 854	315 266	4,3
	2005(P)	41 000	15 500	4,5	84 000	341 000	5,0
	2006(P)	38 600	13 000	4,3	83 000	356 000	5,5

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Oshawa*	2004	3 153	2 356	n.d.	9 816	237 084	3,4
	2005(P)	2 320	2 000	n.d.	9 000	255 000	3,2
	2006(P)	2 120	1 700	n.d.	8 500	265 000	3,0
Kingston	2004	872	701	n.d.	3 764	175 248	2,4
	2005(P)	850	650	n.d.	3 600	195 000	2,6
	2006(P)	900	670	n.d.	3 500	204 500	2,4
Ottawa	2004	7 243	3 245	6,6	13 457	238 152	3,9
	2005(P)	5 050	2 300	5,5	12 600	248 600	3,5
	2006(P)	4 600	2 100	5,0	12 400	256 100	3,0
Gatineau	2004	3 227	1 561	3,8	3 930	155 099	2,1
	2005(P)	2 300	1 300	3,0	3 700	165 000	2,5
	2006(P)	2 300	1 200	2,5	3 500	172 000	3,0
Montréal	2004	28 673	10 578	6,4	36 022	211 645	1,5
	2005(P)	24 000	8 500	6,1	35 500	227 000	2,7
	2006(P)	20 000	7 300	5,5	34 000	235 000	3,2
Trois-Rivières	2004	874	384	n.d.	816	102 021	1,2
	2005(P)	700	360	n.d.	800	111 000	1,6
	2006(P)	610	300	n.d.	775	114 500	1,9
Sherbrooke	2004	1 355	521	n.d.	1 264	133 700	0,9
	2005(P)	1 000	600	n.d.	1 300	149 700	1,4
	2006(P)	820	550	n.d.	1 350	157 200	1,2
Québec	2004	6 186	2 704	5,7	6 257	139 786	1,1
	2005(P)	5 800	2 650	4,0	6 800	149 000	1,5
	2006(P)	4 800	2 400	3,0	6 900	154 000	1,8
Saguenay	2004	347	244	n.d.	1 077	100 000	5,2
	2005(P)	395	260	n.d.	1 150	110 000	5,4
	2006(P)	410	240	n.d.	1 100	117 000	5,5
Saint John	2004	516	387	2,0	1 612	117 000	5,8
	2005(P)	530	410	4,0	1 650	120 000	5,5
	2006(P)	550	390	2,5	1 650	122 000	5,0
Halifax	2004	2 627	1 510	2,1	5 516	175 132	2,9
	2005(P)	2 600	1 175	1,8	5 500	190 000	2,9
	2006(P)	2 400	1 000	2,2	5 400	195 000	2,5
St. John's	2004	1 834	1 275	5,0	3 203	132 993	3,1
	2005(P)	1 450	1 050	6,0	3 000	138 000	4,0
	2006(P)	1 400	975	3,0	2 900	140 000	4,5
Charlottetown	2004	490	331	3,5	521	139 988	4,5
	2005(P)	475	325	3,5	500	142 500	4,0
	2006(P)	425	300	3,0	500	145 000	3,8
TOUTES LES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES	2004	169 019	80 370	4,8	327 071		2,7
	2005(P)	155 780	70 260	4,9	324 380		3,2
	2006(P)	143 535	63 815	4,6	317 713		3,5

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Stat. Canada, prévisions de la SCHL 2005-2006
Les données S.I.A.® pour St. Catharines-Niagara sont celles des trois chambres immobilières de la région réunies.
*Les données S.I.A.® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.
n.d. : données non disponibles

Principaux indicateurs du marché de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2003:T3	2003:T4	2004:T1	2004:T2	2004:T3	2004:T4	2005:T1	2005:T2
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	227,7	233,1	234,7	250,2	241,0	239,8	231,3	n.d.
%	6,2	2,4	0,7	6,6	-3,7	0,5	-3,6	n.d.
Mises en chantier, total, en milliers	228,0	225,6	224,0	232,4	236,3	236,9	213,3	235,4
%	12,3	-1,1	-0,7	3,8	1,7	0,3	-10,0	10,4
Mises en chantier, log. ind., en milliers	123,9	127,5	128,4	125,8	133,3	129,3	117,9	126,8
%	3,7	2,9	0,7	-2,0	6,0	-3,0	-8,8	7,5
Mises en chantier, log. coll., en milliers	104,1	98,1	95,6	106,6	103,0	107,6	95,4	108,6
%	24,5	-5,8	-2,5	11,5	-3,4	4,5	-11,3	13,8
Log. achevés, total, en milliers	55,7	55,0	45,3	48,6	61,6	60,0	47,1	57,7
%	16,4	-1,2	-17,6	7,4	26,7	-2,6	-21,6	9,9
Indice des prix des log. neufs, 1997=100	117,3	119,0	120,4	122,6	124,2	125,4	126,5	n.d.
%	1,2	1,5	1,1	1,9	1,3	1,0	0,9	n.d.
Logements existants								
Ventes S.I.A.®, nbre, en milliers	462,9	448,5	454,9	477,6	460,6	451,3	453,1	n.d.
%	12,2	-3,1	1,4	5,0	-3,6	-2,0	0,4	n.d.
Prix S.I.A.® moyen, $CAN, en milliers	210 202	215 701	219 782	226 272	225 789	233 148	238 462	n.d.
%	4,1	2,6	1,9	3,0	-0,2	3,3	2,3	n.d.
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	4,55	4,68	4,30	4,57	4,60	4,90	4,88	4,83
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	6,28	6,45	5,85	6,45	6,38	6,25	6,12	5,90
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en milliards	62,7	63,9	65,3	66,3	67,4	68,2	67,9	n.d.
%	4,3	1,9	2,1	1,6	1,7	1,2	-0,4	n.d.
Nouveau, $1997, en milliards	30,8	32,1	32,6	33,0	33,5	34,1	33,5	n.d.
%	2,9	4,1	1,8	1,2	1,5	1,6	-1,6	n.d.
Modifications, $1997, en milliards	22,4	22,8	23,5	23,7	24,4	25,3	25,4	n.d.
%	1,0	1,7	3,3	0,5	3,1	3,6	0,5	n.d.
Coûts de transfert, $1997, en milliards	9,51	9,13	9,18	9,63	9,59	9,13	9,29	n.d.
%	15,8	-4,0	0,6	4,9	-0,5	-4,8	1,8	n.d.
Déflateur, 1997=100	119,4	121,2	122,7	125,8	126,4	127,2	128,5	n.d.
%	1,4	15	1,3	2,5	0,5	0,7	1,0	n.d.

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble
n.d. : données non disponibles

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, sauf les taux hypothécaires à un an et à cinq ans.
** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert.

Canada

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Les mises en chantier d'habitations resteront nombreuses

Quatrième trimestre de 2005

Aperçu

Mises en chantier

2005 : 223 600

2006 : 207 200

Ventes de logements existants

2005 : 476 000

2006 : 453 700

Mises en chantier d'habitations : Après avoir atteint en 2004 un sommet inégalé depuis 17 ans, le nombre de mises en chantier d'habitations se repliera de 4,2 % pour s'établir à 223 600 cette année. Il demeurera élevé en 2006 : en se hissant à 207 200, il dépassera la barre des 200 000 pour la cinquième année de suite.

Ventes de logements existants : En 2005, le nombre de ventes sur le marché de l'existant battra tous les records. Il s'élèvera à 476 000 cette année pour descendre ensuite à 453 700 en 2006.

Prix de revente : Le taux de croissance des prix des habitations culminera à son point le plus haut des 16 dernières années. En 2006, il diminuera pour se chiffrer à 4,9 % en raison d'un meilleur équilibre des marchés.

3 **PERSPECTIVES NATIONALES**

4 **TENDANCES INFLUANT SUR L'HABITATION**

6 **RAPPORT SPÉCIAL**

La forte croissance des prix des habitations pourra-t-elle se maintenir en 2006?

8 **RAPPORTS PROVINCIAUX**

8 Colombie-Britannique
9 Alberta
10 Saskatchewan
11 Manitoba
12 Ontario
13 Québec
14 Nouveau-Brunswick
15 Nouvelle-Écosse
16 Île-du-Prince-Édouard
17 Terre-Neuve-et-Labrador

18 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives du marché de l'habitation, Canada – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Les régions À SURVEILLER

Colombie-Britannique : Après cinq années consécutives de croissance, le marché des habitations neuves ralentira quelque peu en 2006. La demande de logements restera vive grâce aux niveaux élevés de migration, à l'expansion de l'économie et à la création d'emplois. L'activité sur le marché de la revente atteindra un nouveau sommet en 2005, puis elle fléchira à mesure que les taux hypothécaires monteront progressivement en 2006. (Voir en page 8)

Alberta : Les prix élevés de l'énergie se traduiront par d'excellentes perspectives d'avenir pour le marché albertain de l'habitation. Des ventes records seront enregistrées sur le marché de l'existant en 2005, après quoi le nombre de transactions touchera son deuxième niveau en importance l'année suivante. La construction de maisons individuelles atteindra en 2005 un sommet qui n'aura été dépassé qu'une fois; en 2006, elle va se replier légèrement. (Voir en page 9)

Obtenez cette publication de deux à trois semaines plus rapidement! Optez pour l'envoi par courrier électronique, en format PDF. Communiquez avec la SCHL par téléphone, au 613-748-2006, ou par courriel, à l'adresse Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca

Canada

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national du gouvernement du Canada responsable de l'habitation, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien du logement. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat d'habitations. Elle favorise l'innovation en technique du bâtiment et en conception achitecturale. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiennes et les Canadiens à réaliser leur rêve de devenir propriétaires.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de ce que fait la SCHL en collaboration avec tous les ordres de gouvernement, ainsi qu'avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif, en vue d'améliorer la qualité, l'accessibilité et l'abordabilité des logements locatifs à l'échelle du pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiennes et les Canadiens en offrant des produits et des services qui aident le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité et l'abordabilité des logements. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitation au pays. Les Canadiennes et les Canadiens peuvent avoir facilement accès à ces informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Renseignements et abonnements

Abonnez-vous à la version électronique (PDF) des *Perspectives du marché de l'habitation, Canada*. Vous recevrez chaque numéro par courrier électronique, le jour même de la publication du rapport. Plus besoin d'attendre deux ou trois semaines avant de le recevoir par la poste!

Vous pouvez vous abonner en direct, sur le site Web de la SCHL, à l'adresse suivante : http://www.cmhc-schl.gc.ca/cgi-bin/webc.exe/infomarche/magasin/st_main.html

Vous pouvez aussi vous abonner ou vous renseigner sur votre abonnement en communiquant avec nous par courriel, à l'adresse Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca, par téléphone, au 613-748-2006, ou par télécopieur, au 613-748-2156.

Abonnement annuel (4 numéros) : 120 $, TPS en sus
Chaque numéro : 40 $, TPS en sus

Pour recevoir un exemplaire du rapport en format papier, veuillez composer le 1 800 668-2642; de l'extérieur du Canada, faites le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

Les prévisions ayant servi à l'élaboration du présent rapport ont été établies en octobre 2005.

Perspectives du marché de l'habitation, Canada – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Le prochain numéro est celui du premier trimestre de 2006. Sa diffusion est prévue pour le mois de février.

Pour en savoir davantage sur d'autres produits d'information utiles offerts par la SCHL, consultez le site Web de la SCHL, dont la page d'accueil se trouve à l'adresse suivante : www.schl.ca.

S.I.A.®

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2005.

Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

ISSN 1 488-6537 Numéro de produit 61502-2005-Q04

Perspectives nationales

En détail

En 2005 et 2006, la construction résidentielle demeurera intense par comparaison aux normes historiques. Les mises en chantier d'habitations se chiffreront à 223 600 cette année; elles ne seront donc pas aussi nombreuses qu'en 2004, période durant laquelle on en avait relevé 233 431 – du jamais vu depuis 17 ans. En 2006, leur nombre se repliera encore, pour s'établir à 207 200. Cela fera cinq années de suite que le cap des 200 000 mises en chantier est franchi.

Certains facteurs modéreront la construction résidentielle cette année et l'an prochain. La progression rapide des prix des logements et les modestes augmentations de taux hypothécaires concourront à faire monter les charges de remboursement hypothécaire. L'élévation des frais de possession aura des conséquences négatives plus importantes sur la demande venant d'éventuels accédants à la propriété, car ces derniers n'auront pas bénéficié directement des hausses de près de 10 % que subissent les prix depuis 2002. À mesure que l'écart entre les loyers et les frais de possession des logements continuera de se creuser, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant commencera à diminuer chez cette clientèle.

La concurrence accrue que le marché de l'existant livrera au marché du neuf influera également sur le rythme de la construction résidentielle. Avec la multiplication des nouvelles inscriptions, les acheteurs potentiels auront plus de choix que par les années passées. Le marché de l'existant retrouvera ainsi un meilleur équilibre, ce qui entraînera un ralentissement de la croissance des prix. Résultat : la demande de logements existants débordera moins sur le marché du neuf.

Pendant une bonne partie des années 1990, on a observé des volumes de construction résidentielle inférieurs à ceux qui auraient cadré avec les tendances démographiques à long terme. La demande qui s'était refoulée pendant cette période a été satisfaite peu à peu depuis 2001 grâce à la multitude d'habitations mises en chantier. La grande vague d'accession à la propriété a fait monter les taux d'inoccupation dans la plupart des centres urbains. Les majorations de loyers ayant par la suite été limitées, l'écart s'est accentué entre le coût de location et le coût de possession d'un logement, ce qui a rehaussé l'attrait du marché locatif. Ensemble, ces forces entraîneront une baisse graduelle des mises en chantier d'habitations au cours des prochaines années.

Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront en 2005 et 2006

Après avoir culminé en 2004, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles diminuera de 8,2 % en 2005, puis de 9,2 % en 2006, pour s'établir respectivement à 118 600 et à 107 700.

En 2005, la construction de logements individuels se repliera dans toutes les provinces, sauf dans celles des Prairies, où un raffermissement d'activité est attendu. En 2006, les mises en chantier poursuivront leur recul dans la plupart des régions du pays. Feront exception le Manitoba, où la production de maisons individuelles continuera d'augmenter, et la Saskatchewan, où elle restera stationnaire. Les gains prévus cette année en Alberta seront en majeure partie annulés en 2006. Seules les trois provinces des Prairies afficheront des volumes de mises en chantier de logements individuels plus importants qu'en 2004.

Les plus fortes baisses en pourcentage entre 2004 et 2006 auront lieu en Ontario (25,4 %), au Québec (25,2 %), à Terre-Neuve (23,7 %) et au Nouveau Brunswick (19,2 %). Dans l'ensemble du pays, la construction de maisons individuelles diminuera de 16,6 % durant cette période.

Les mises en chantier de logements collectifs demeureront nombreuses

Le nombre de mises en chantier restera élevé dans le segment des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements). Il augmentera de 0,7 % en 2005 puis diminuera de 5,2 % en 2006, pour s'établir respectivement à 105 000 puis à 99 500. Malgré cette légère baisse, il sera d'environ deux fois supérieur aux niveaux annuels observés entre 1995 et 1998.

Si la proportion des mises en chantier de logements collectifs s'accroît, c'est parce que les charges de remboursement hypothécaire en font autant – un facteur qui influera sur le choix des accédants à la propriété. Ces dernières années, les diminutions de taux hypothécaires ont annulé en partie l'effet du renchérissement des habitations. Étant donné que les prix connaîtront en 2005 une croissance considérable pour la quatrième année de suite, et comme les taux hypothécaires devraient monter peu à peu au cours de l'année à venir, les charges de remboursement hypothécaire augmenteront, ce qui amènera bien des acheteurs à envisager des types de logements moins chers.

Dans la catégorie des appartements, laquelle intervient pour environ deux tiers de la production d'ensembles résidentiels, le nombre de mises en chantier progressera de 2,8 % pour atteindre 69 805 en 2005, après quoi il fléchira de 5,7 % pour se situer à 65 845 en 2006. Du côté des maisons en rangée, les mises en chantier se replieront de 1,5 % cette année et de 4,4 % l'an prochain, pour se chiffrer respectivement à 21 740 et à 20 785. Quant aux mises en chantier de jumelés, leur nombre diminuera également; il s'établira à 13 445 en 2005 et à 12 820 en 2006, ce qui correspond à des reculs de 6,0 et 4,6 %.

Ventes S.I.A.® : nouveau record en perspective

Le marché de l'existant s'apprête à enregistrer un cinquième record annuel de suite au chapitre des ventes. En effet, le nombre de ventes S.I.A.® devrait croître de 3,3 % pour culminer à 476 000 cette année. En 2006, il régressera de 4,7 %, se fixant à 453 700 – un niveau qui n'aura été dépassé que deux fois. La forte progression des prix depuis quatre ans et le relèvement des taux hypothécaires en 2006 auront un effet modérateur sur la demande, qui fait preuve d'une vigueur sans précédent à l'heure actuelle. Grâce au nombre grandissant de nouvelles inscriptions, les personnes souhaitant acheter un logement existant disposeront d'un choix plus vaste, et le marché de la revente gagnera en équilibre.

Cette année, les plus importantes augmentations en ce qui concerne les ventes S.I.A.® auront lieu en Alberta (12,3 %), au Nouveau-Brunswick (9,6 %) et en Colombie-Britannique (7,9 %). Le Manitoba et la Saskatchewan sont les seules provinces où les ventes de logements existants évolueront à la hausse en 2006.

Prix S.I.A.® : un taux de croissance à deux chiffres est prévu en 2005

En 2005, le prix moyen des logements existants affichera un taux de croissance à deux chiffres pour la première fois depuis 1989, époque où l'inflation globale était beaucoup plus considérable. Le ralentissement des ventes et la multiplication des nouvelles inscriptions auront pour effet d'atténuer en 2006 les pressions qui s'exercent sur les prix, puisque le marché de la revente deviendra de plus en plus équilibré. En conséquence, le prix S.I.A.® moyen grimpera de 10,2 % pour atteindre 249 400 $ en 2005 et de 4,9 % pour se hisser à 261 500 $ l'année suivante.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances influant sur l'habitation

L'économie

La croissance du produit intérieur brut (PIB) réel s'est accélérée au deuxième trimestre de 2005, son taux étant passé à 3,2 % après s'être chiffré à 2,1 % au trimestre précédent. Comme prévu, les dépenses personnelles destinées à l'acquisition de biens durables et semi-durables ont contribué à cette intensification. Le redressement du marché de l'habitation ainsi que les investissements d'entreprises dans les installations de production et le matériel ont également joué un rôle à cet égard. Le secteur du commerce en a fait autant, les exportations s'étant accrues tandis que les importations diminuaient. Toutefois, les stocks d'entreprises ont continué d'exercer un effet modérateur sur la progression du PIB réel, quoique dans une moindre mesure qu'au premier trimestre.

Au deuxième trimestre, le taux d'utilisation de la capacité industrielle a atteint 86,7 % – son point le plus haut depuis quatre ans et demi. Le secteur manufacturier, qui représente plus de la moitié du secteur industriel, a vu son taux d'utilisation descendre quelque peu, depuis le niveau record atteint le trimestre précédent, et se chiffrer à 86,7 %. Dans tous les autres secteurs industriels, le taux d'utilisation de la capacité a augmenté. On pourrait donc conclure, d'après ces chiffres, que le niveau de surcapacité est peu élevé à l'heure actuelle au sein de l'économie canadienne. L'écart de production, autre mesure de la surcapacité, aurait été comblé au deuxième trimestre selon les estimations, ce qui soutient notre opinion selon laquelle l'économie est proche de son plein potentiel. Pour cette raison, il est possible que des pressions inflationnistes commencent à se développer au cours des prochaines années.

Les contrecoups de l'ouragan Katrina sur l'économie canadienne seront peu considérables. Même si les prix élevés de l'énergie réduiront à très court terme les dépenses discrétionnaires des consommateurs, leur envolée sera brève. En effet, les prix du carburant ont presque déjà retrouvé leurs niveaux d'avant-Katrina. La croissance économique restera vive; le PIB réel affichera des progressions moyennes de 2,9 % en 2005 et de 3,0 % en 2006.

Les taux hypothécaires

Le 7 septembre, la Banque du Canada a relevé le taux cible du financement à un jour de un quart de point pour le porter à 2,75 %. Malgré la hausse des taux à court terme, l'orientation de la politique monétaire est encore expansionniste. Par conséquent, étant donné que l'économie canadienne est très proche de son plein potentiel, les taux d'intérêt à court terme continueront d'augmenter en 2005 et 2006.

Les taux hypothécaires vont demeurer bas en 2005 et s'accroître modérément en 2006. L'inflation maîtrisée et la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux d'intérêt et des taux hypothécaires au pays durant cette période.

Selon les prévisions, les taux hypothécaires à court terme auront été d'entre 25 et 35 centièmes de point plus élevés en 2005 qu'en 2004, et les taux à plus long terme, d'autant plus bas. Même s'ils demeurent faibles en comparaison des normes historiques, les taux hypothécaires devraient croître graduellement d'entre 25 et 50 centièmes en 2006. On prévoit qu'en 2005 et 2006, les taux des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement dans les fourchettes suivantes : 4,50-5,75 %, 5,25-6,25 % et 5,50-6,50 %.

La migration

En 2005 et en 2006, le nombre d'immigrants au Canada devrait se situer près de la limite supérieure de la fourchette cible (entre 220 000 et 245 000 nouveaux résidents permanents par année). Le solde migratoire, qui tient compte des personnes partant s'établir à l'étranger, augmentera de presque 11,1 % en 2005, pour dépasser la barre des 215 000, et de plus de 5,2 % en 2006, pour atteindre 226 000. La progression de la migration nette continuera de soutenir la demande d'habitations. Les immigrants nouvellement arrivés au pays ont tendance à emménager d'abord dans un logement locatif. Avec le temps, une proportion croissante d'entre eux achète une habitation.

L'emploi et le revenu

L'économie canadienne étant proche de son plein potentiel et du plein emploi, l'expansion du marché du travail sera de plus en plus contenue par l'accroissement de la population au cours des années à venir. On prévoit que l'emploi connaîtra une hausse de 1,3 % en 2006, ce qui constitue une légère baisse par rapport au taux de 1,4 % pour 2005. Étant donné que la population active augmentera plus lentement, le taux de chômage diminuera pour la quatrième année de suite : de 6,8 % en 2005, il passera à 6,7 % en 2006.

Au chapitre de la croissance de l'emploi, c'est la Colombie-Britannique qui arrivera en tête des provinces canadiennes, avec un taux de 3,1 % cette année et de 2,0 % l'an prochain. Le dernier rang sera occupé par Terre-Neuve, la seule province où le nombre total d'emplois accusera une baisse en 2005, et celle qui connaîtra la plus faible amélioration en 2006 (0,2 %). L'Alberta conservera en 2006 la distinction d'avoir le plus bas taux de chômage au pays : 3,6 %.

La confiance des consommateurs

L'Indice de la confiance des consommateurs, mis au point par le Conference Board du Canada, a perdu 5,6 points en août pour s'établir à son niveau le plus bas de l'année (118,3). Malgré ce recul, l'indice demeure élevé, témoignant ainsi de l'optimisme des consommateurs. La proportion de consommateurs jugeant le moment propice pour acheter des biens coûteux (habitation, voiture, etc.) a fléchi de 6,0 points, pour se fixer à 54,4 %.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observation
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires augmenteront modestement en 2006, mais ils resteront bas par comparaison à ce qui a été observé par le passé. En évoluant à la hausse, ils cesseront de contrebalancer l'effet qu'exerce le renchérissement des habitations sur les charges de remboursement hypothécaire, dont la progression modérera la demande d'habitations.
Emploi	L'économie canadienne étant proche du plein emploi, l'expansion du marché du travail sera contenue par l'accroissement de la population. L'emploi continuera de stimuler la demande de logements, mais avec moins d'intensité que par les années passées.
Revenu	La hausse appréciable et soutenue du revenu atténuera l'effet exercé par la montée des charges de remboursement hypothécaire.
Migration nette	Le solde migratoire devrait augmenter en 2005 et en 2006, l'immigration internationale étant censée s'approcher de la limite supérieure de la fourchette cible. Puisque la majorité des arrivants choisissent de s'établir à Toronto, à Vancouver ou à Montréal, ces trois villes verront monter en flèche leurs niveaux respectifs d'immigration internationale. Les immigrants nouvellement arrivés au pays ont tendance à emménager d'abord dans un logement locatif. Avec le temps, une proportion croissante d'entre eux achète une habitation.
Accroissement naturel de la population	Comme la population canadienne vieillit, de moins en moins d'habitants seront en âge d'avoir des enfants et le taux de natalité diminuera. L'accroissement naturel de la population (qui correspond à l'excédent des naissances sur les décès) continuera de ralentir au cours des prochaines années, ce qui affaiblira la demande de logements.
Confiance des consommateurs	L'Indice de la confiance des consommateurs, établi par le Conference Board du Canada, s'est légèrement replié en août. Il demeure toutefois assez élevé, car la majorité des consommateurs jugent le moment encore propice pour acheter des biens coûteux. On s'attend à ce que la conjoncture économique soit favorable en 2006, de sorte que les consommateurs resteront très confiants.
Marché de la revente	En 2005, le nombre de transactions sur le marché de la revente atteindra un niveau record pour la cinquième année de suite. En même temps, le prix moyen des logements existants affichera un taux de croissance à deux chiffres pour la première fois depuis 1989. Le ralentissement des ventes et la multiplication des nouvelles inscriptions auront pour effet d'atténuer en 2006 les pressions qui s'exercent sur les prix, puisque le marché de la revente deviendra de plus en plus équilibré.
Taux d'inoccupation	La demande étant stagnante et le nombre de mises en chantier peu élevé sur le marché locatif, les taux d'inoccupation monteront dans les régions métropolitaines du Canada.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Rapport spécial: La forte croissance des prix des habitations pourra-t-elle se maintenir en 2006?

À cause de la forte demande, le prix des habitations a grimpé rapidement ces dernières années, et certains se demandent si une bulle spéculative n'est pas en train de se former. Toutefois, la montée des prix repose sur de solides bases économiques, et la capacité de payer des Canadiens suit la progression des charges de remboursement hypothécaire.

Le marché de l'habitation fait encore preuve d'un grand dynamisme dans de nombreux centres urbains du pays, et il continue d'être un important moteur de la croissance économique. Les ventes de logements existants toucheront des sommets records cette année, et la construction résidentielle atteindra un niveau qui n'aura été dépassé qu'une fois depuis 1988. Sous l'effet de la forte demande, le prix des habitations a grimpé rapidement ces dernières années, ce qui rappelle la situation vécue vers la fin des années 1980 et évoque la possibilité qu'une bulle spéculative soit en train de se former.

Une bulle se forme lorsqu'un élément d'actif subit des hausses de prix nettement supérieures aux normes historiques durant une longue période. Ces hausses de prix attirent des investisseurs qui achètent les éléments d'actif en s'attendant de pouvoir les revendre à un prix plus élevé à des investisseurs qui voudront en faire l'acquisition dans le même but.

En 2004, les prix des habitations corrigés de l'inflation ont fracassé tous les records et dépassé d'environ 10 % le sommet atteint en 1989. Toutefois, jusqu'à présent, les bas taux hypothécaires ont maintenu les charges de remboursement hypothécaire à un niveau peu élevé en pourcentage du revenu, et la progression des prix des logements résulte de la forte demande. Nous ne voyons donc aucun signe de bulle spéculative sur le marché immobilier à l'heure actuelle. En revanche, les fortes pressions à la hausse qui s'exercent sur les prix resteront à l'oeuvre en 2005 et 2006. Les prix pourront-ils se maintenir? Ou favoriseront-ils plutôt le gonflement d'une bulle spéculative qui finira par éclater?

La croissance des prix des habitations dépasse celle du revenu

Pour évaluer si les prix croissants des habitations pourront se maintenir, on peut en comparer l'augmentation avec celle du revenu sur une longue période. Dans un rapport publié par la SCHL[1], nous avions démontré qu'entre 1997 et 2002, le revenu réel des ménages après impôt connaissait un accroissement annuel moyen plus important que le prix des logements corrigé en fonction de l'inflation et que, par conséquent, la capacité de payer des Canadiens suivait la progression du prix des logements.

En procédant de nouveau à cette analyse au moyen des données de 2003 et de 2004 (voir le tableau 1), nous constatons que la flambée des prix vient modifier légèrement nos conclusions. Plus précisément, la croissance annuelle moyenne des prix réels des logements au Canada a été légèrement supérieure à 3,4 % pour la période allant de 1997 à 2004, de sorte qu'elle a dépassé de 1,1 point celle d'environ 2,3 % affichée par le revenu disponible réel.

Nous pouvons effectuer la même analyse à l'échelle des centres urbains afin de vérifier s'il y a actuellement au Canada des marchés immobiliers en danger de surchauffe.

Dans le rapport mentionné précédemment, qui présentait une analyse pour la période allant de 1997 à 2002, nous avions indiqué que, dans la plupart des villes

Tableau 1 - Croissance des revenus et du prix des habitations dans certains centres importants du Canada - 1997-2004

	Taux de croissance annuels moyens, 1997-2002			Taux de croissance annuels moyens, 1997-2004			2004
	Prix S.I.A.® réel	Revenu réel après impôt	Écart (revenu-prix)	Prix S.I.A.® réel	Revenu réel après impôt	Écart (revenu-prix)	Rapport paiement hypothécaire-revenu
Calgary	4,3	2,8	-1,5	3,8	1,5	-2,3	24,6
Halifax	4,0	0,5	-3,5	4,2	1,0	-3,2	23,9
Toronto	3,9	3,1	-0,8	3,8	3,3	-0,5	29,3
Montréal	3,4	3,6	0,2	5,5	3,2	-2,3	24,3
Edmonton	3,4	1,1	-2,3	3,9	2,3	-1,6	21,4
Ottawa-Gatineau	3,0	5,2	2,2	4,1	3,7	-0,4	24,7
Québec	1,4	1,8	0,4	3,5	1,4	-2,1	16,8
Victoria	1,0	3,9	2,9	4,1	2,0	-2,1	42,7
Winnipeg	0,1	2,0	1,9	2,5	1,9	-0,6	15,6
Vancouver	-0,6	2,9	3,5	1,9	2,3	0,4	42,5
Canada	1,9	2,6	0,7	3,4	2,3	-1,1	28,6

Sources : SCHL, Statistique Canada (Enquête sur la dynamique du travail et du revenu), Association canadienne de l'immeuble

[1] « Existe-t-il une bulle spéculative sur le marché immobilier canadien? », *Tendances logement*, novembre 2004.

Personne-ressource : Bob Dugan (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Suite à la page 7

à l'étude, le taux de croissance du revenu réel après impôt était égal ou supérieur à celui du prix des logements corrigé en fonction de l'inflation. Comme dans le cas du Canada, nous savons maintenant que la situation change lorsqu'on inclut dans l'analyse les données de 2003 et de 2004 (voir le tableau 1).

Nous constatons qu'entre 1997 et 2004, les prix réels des habitations ont augmenté plus rapidement que le revenu réel des ménages après impôt dans tous les centres urbains, exception faite de Vancouver. Les écarts de croissance les plus importants dans les grandes RMR du pays ont été observés à Halifax (3,2 points de pourcentage), à Calgary (2,3 points), à Montréal (2,1 points), à Québec (2,3 points) et à Victoria (2,1 points). Dans les autres centres, les différences ont été moins prononcées.

Si la progression des prix a dépassé légèrement celle du revenu ces dernières années, est-ce parce que les prix sur le marché de l'habitation commence à atteindre des niveaux impossibles à maintenir? À elles seules, les tendances relatives à la croissance des prix et du revenu ne permettent pas de tirer de conclusions. Nous devons examiner également le fardeau financier supplémentaire que représentent pour les ménages les prix accrus des habitations.

Depuis quelques années, les très bas taux hypothécaires ont contrebalancé en majeure partie l'effet exercé par la progression des prix des logements sur les charges de remboursement hypothécaire. Fait plus important encore, ces dernières sont actuellement fort modestes relativement au revenu des ménages (voir le graphique 1). Afin de connaître le rapport entre les frais de service de la dette et le revenu pour une période donnée, on établit d'abord le montant des paiements hypothécaires à l'aide du prix S.I.A® moyen et du taux affiché des prêts hypothécaires d'une durée de cinq ans, puis on divise le résultat par le revenu disponible moyen des travailleurs.

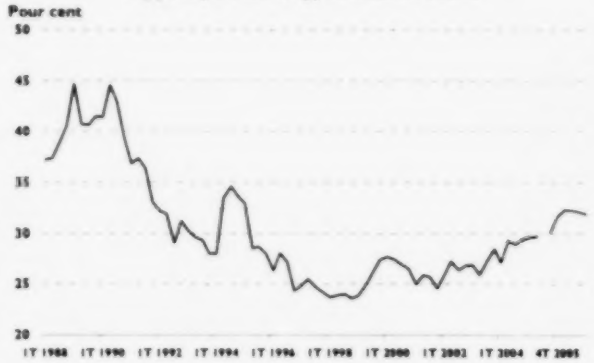
Le rapport paiement hypothécaire-revenu s'est engagé sur une douce pente ascendante, mais il demeure de loin inférieur aux sommets atteints vers la fin des années 1980. En effet, le rapport paiement hypothécaire-revenu annuel est passé de plus de 41 %, en 1989, à un peu moins de 30 %, au deuxième trimestre de 2005.

Vu nos prévisions, les prix des habitations deviendront-ils trop élevés pour se maintenir?

Si, conformément aux prévisions, les prix des habitations présentent des hausses de 10,2 % en 2005 et de 4,9 % en 2006 et que les taux hypothécaires augmentent modérément en 2006, les frais de service de la dette monteront eux aussi quelque peu d'ici la fin de la prochaine année. Malgré cela, le rapport paiement hypothécaire-revenu restera peu élevé, se chiffrant autour de 32 % en 2006. Aux niveaux où se situent actuellement les prix des habitations et le revenu après impôt, il faudrait des taux hypothécaires à cinq ans de près de 11 % – c'est-à-dire de presque deux fois supérieurs aux taux actuels – pour que le rapport paiement hypothécaire-revenu remonte à son point de 1989.

Indépendamment de la croissance accélérée des prix, le rapport paiement hypothécaire-revenu moyen demeure assez bas dans les grands centres urbains du pays. Dans la plupart des cas, il est égal ou inférieur à la moyenne canadienne enregistrée en 2004. Autrement dit, grâce à la faiblesse des taux hypothécaires et à la progression appréciable du revenu, les frais de financement sont restés modestes en dépit des fortes hausses de prix. De plus, le ralentissement de l'augmentation des prix qui

Rapport paiement hypothécaire-revenu



est prévu en 2006 contribuera à stabiliser le rapport paiement hypothécaire-revenu.

Aucune bulle spéculative à l'horizon sur le marché canadien de l'habitation

Les prix croissants des logements au Canada sont soutenus par la vive demande d'habitations. Même si la progression des prix commence à être plus vigoureuse que celle du revenu, les bas taux hypothécaires aident à alléger le fardeau financier supplémentaire qui pèse sur certains ménages en raison de la montée de prix. Le rapport paiement hypothécaire-revenu va se stabiliser à mesure que l'augmentation des prix ralentira en 2006. C'est pourquoi, pour l'instant, rien ne permet de croire qu'une bulle spéculative soit en train de se former sur le marché canadien de l'habitation. Par ailleurs, l'accroissement continu des prix qui est attendu pour 2005 et 2006 repose sur de solides assises, et il n'alourdira pas démesurément le fardeau financier des ménages canadiens.

Personne-ressource : Bob Dugan (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

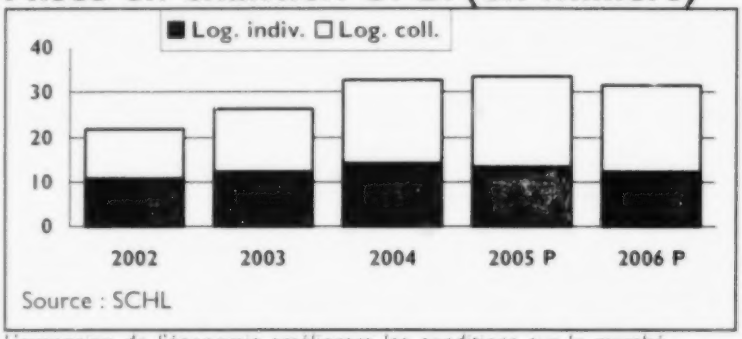
Aperçu

Ralentissement sur les marchés de l'habitation en 2006

En Colombie-Britannique, les mises en chantier d'habitations augmenteront en 2005 pour une cinquième année de suite, cette fois de 2,1 %. L'essor de la construction résidentielle tire toutefois à sa fin. Même si elles demeureront de beaucoup supérieures à la moyenne sur vingt ans, les mises en chantier et les ventes de logements existants devraient diminuer en 2006. La demande refoulée jouera un rôle moins important que plus tôt durant la présente phase ascendante. En outre, le solde migratoire interprovincial, qui suit une tendance haussière, ne réussira pas à faire monter le total des mises en chantier en 2006.

La croissance de l'économie provinciale dépassera la moyenne canadienne en 2005 et en 2006. Les investissements dans les secteurs résidentiel et non résidentiel et les dépenses de consommation en seront les principaux moteurs. Le prix élevé du pétrole et la demande chinoise de charbon continueront à exercer une influence positive sur l'économie du nord-est et du sud-est de la province. Après avoir atteint un sommet récemment, les prix des produits forestiers ont baissé, et ils devraient continuer à le faire en 2006. À court terme, toutefois, les travaux de reconstruction entrepris à la suite du passage de l'ouragan Katrina dans le sud des États-Unis exerceront des pressions à la hausse sur les prix du bois d'œuvre et des panneaux de copeaux orientés. Dans l'ensemble, le PIB réel augmentera de 3,5 % en 2005, puis de 3,3 % en 2006.

Mises en chantier. C.-B. (en milliers)



Source : SCHL

L'expansion de l'économie améliorera les conditions sur le marché provincial du travail. En 2006, le taux de chômage s'établira à 6,1 % en moyenne, comparativement à 6,7 % pour tout le Canada. Comme l'emploi devrait croître plus rapidement en Colombie-Britannique qu'en Alberta et en Ontario, les perspectives d'emploi continueront à attirer des travailleurs d'autres régions; le solde migratoire interprovincial augmentera donc encore. Grâce également à une immigration internationale plus soutenue, la population de la province progressera de 1,2 % en 2005 et en 2006, un pourcentage supérieur au taux de croissance canadien.

Les facteurs qui alimentent la demande seront toujours présents. L'offre s'avérera toutefois un obstacle dans le secteur de l'habitation. Au deuxième trimestre de 2005, plus de 24 000 logements étaient en construction dans les agglomérations d'au moins 50 000 habitants; le sommet précédent de 22 000 unités remonte à la fin de 1994. Le secteur devra relever un certain nombre de défis pour maintenir la construction à de hauts niveaux : une offre limitée de terrains à bâtir dans les centres urbains, la hausse du prix des terrains et des matériaux de construction, l'effet d'entonnoir que l'on observe dans le processus d'approbation en raison des hauts volumes de demandes et une pénurie de travailleurs spécialisés contribueront au recul du nombre de mises en chantiers d'habitations dans la RMR de Vancouver cette année.

Sur le marché de la revente, l'activité régressera en 2006 par rapport au niveau record prévu pour 2005. La hausse graduelle des taux hypothécaires l'an prochain en sera la cause. Les mises en chantier d'habitations s'élèveront à 33 600 en 2005 et à 31 600 en 2006.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Leur nombre devrait diminuer de 6,4 % en 2005, puis de 7,2 % en 2006 pour s'établir à 12 200. La hausse du prix – déjà élevé – des habitations, l'offre limitée de terrains et l'évolution des préférences des consommateurs sont des facteurs qui contribueront à cette baisse.

Mises en chantier, logements collectifs : Comme les propriétaires cherchent une solution de rechange aux maisons individuelles, les mises en chantier de logements collectifs demeureront à des niveaux élevés et seront observées dans diverses régions de la province. Ce déplacement de la demande vers les collectifs s'expliquera par le prix moyen relativement élevé des maisons individuelles, mais aussi par les choix de mode de vie et par les modes de transport offerts dans les différents centres.

Reventes : On prévoit que 104 000 logements existants changeront de mains en 2005. Il s'agit là d'une hausse de 7,9 % en regard de 2004 et du plus haut niveau jamais atteint. En 2006, l'activité sur le marché de la revente sera à nouveau plus forte que la moyenne à long terme. La plupart des marchés de la province continueront à être favorables aux vendeurs du début jusqu'à la fin de 2006.

Prix : En Colombie-Britannique, le prix moyen d'une habitation existante devrait atteindre 350 000 $ en 2006, comparativement à 261 500 $ pour l'ensemble du Canada. La demande persistante fera monter le prix des logements neufs et existants, mais le rythme d'augmentation diminuera au fur et à mesure que les nouvelles inscriptions s'accroîtront.

Faits saillants au niveau provincial

Le marché est-il surévalué?

En Colombie-Britannique, le prix S.I.A.® réel des propriétés résidentielles s'est accru de 4,8 % par an en moyenne entre 2000 et 2004, tandis que le revenu réel après impôt a progressé à un taux annuel moyen de 1,9 %. Après correction de l'inflation, les prix augmentent plus rapidement que le revenu après impôt; l'écart observé au cours de la présente phase haussière est toutefois petit par comparaison aux phases antérieures. Durant la période d'expansion qu'a connue le marché de l'habitation entre 1986 et 1989, le prix S.I.A.® réel a monté de 13,5 % par an, alors que le revenu réel après impôt a augmenté de 0,6 %. En 1990, le prix réel des habitations a régressé de 1,3 %, une légère correction. La croissance du prix réel se rapproche davantage de la croissance du revenu réel durant la présente phase haussière que par le passé. En somme, même si le prix des habitations monte en Colombie-Britannique, l'évolution de ces deux facteurs laisse supposer qu'il n'y a pas de bulle immobilière.

Personne-ressource : Carol Frketich (604) 737-4067, cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

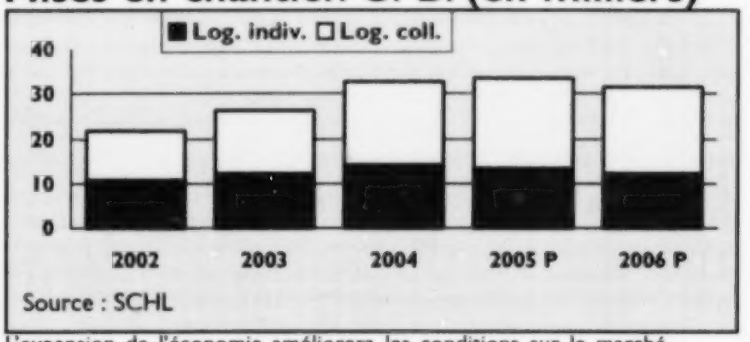
Aperçu

Ralentissement sur les marchés de l'habitation en 2006

En Colombie-Britannique, les mises en chantier d'habitations augmenteront en 2005 pour une cinquième année de suite, cette fois de 2,1 %. L'essor de la construction résidentielle tire toutefois à sa fin. Même si elles demeureront de beaucoup supérieures à la moyenne sur vingt ans, les mises en chantier et les ventes de logements existants devraient diminuer en 2006. La demande refoulée jouera un rôle moins important que plus tôt durant la présente phase ascendante. En outre, le solde migratoire interprovincial, qui suit une tendance haussière, ne réussira pas à faire monter le total des mises en chantier en 2006.

La croissance de l'économie provinciale dépassera la moyenne canadienne en 2005 et en 2006. Les investissements dans les secteurs résidentiel et non résidentiel et les dépenses de consommation en seront les principaux moteurs. Le prix élevé du pétrole et la demande chinoise de charbon continueront à exercer une influence positive sur l'économie du nord-est et du sud-est de la province. Après avoir atteint un sommet récemment, les prix des produits forestiers ont baissé, et ils devraient continuer à le faire en 2006. À court terme, toutefois, les travaux de reconstruction entrepris à la suite du passage de l'ouragan Katrina dans le sud des États-Unis exerceront des pressions à la hausse sur les prix du bois d'œuvre et des panneaux de copeaux orientés. Dans l'ensemble, le PIB réel augmentera de 3,5 % en 2005, puis de 3,3 % en 2006.

Mises en chantier. C.-B. (en milliers)



L'expansion de l'économie améliorera les conditions sur le marché provincial du travail. En 2006, le taux de chômage s'établira à 6,1 % en moyenne, comparativement à 6,7 % pour tout le Canada. Comme l'emploi devrait croître plus rapidement en Colombie-Britannique qu'en Alberta et en Ontario, les perspectives d'emploi continueront à attirer des travailleurs d'autres régions; le solde migratoire interprovincial augmentera donc encore. Grâce également à une immigration internationale plus soutenue, la population de la province progressera de 1,2 % en 2005 et en 2006, un pourcentage supérieur au taux de croissance canadien.

Les facteurs qui alimentent la demande seront toujours présents. L'offre s'avérera toutefois un obstacle dans le secteur de l'habitation. Au deuxième trimestre de 2005, plus de 24 000 logements étaient en construction dans les agglomérations d'au moins 50 000 habitants; le sommet précédent de 22 000 unités remonte à la fin de 1994. Le secteur devra relever un certain nombre de défis pour maintenir la construction à de hauts niveaux : une offre limitée de terrains à bâtir dans les centres urbains, la hausse du prix des terrains et des matériaux de construction, l'effet d'entonnoir que l'on observe dans le processus d'approbation en raison des hauts volumes de demandes et une pénurie de travailleurs spécialisés contribueront au recul du nombre de mises en chantiers d'habitations dans la RMR de Vancouver cette année.

Sur le marché de la revente, l'activité régressera en 2006 par rapport au niveau record prévu pour 2005. La hausse graduelle des taux hypothécaires l'an prochain en sera la cause. Les mises en chantier d'habitations s'élèveront à 33 600 en 2005 et à 31 600 en 2006.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Leur nombre devrait diminuer de 6,4 % en 2005, puis de 7,2 % en 2006 pour s'établir à 12 200. La hausse du prix – déjà élevé – des habitations, l'offre limitée de terrains et l'évolution des préférences des consommateurs sont des facteurs qui contribueront à cette baisse.

Mises en chantier, logements collectifs : Comme les propriétaires cherchent une solution de rechange aux maisons individuelles, les mises en chantier de logements collectifs demeureront à des niveaux élevés et seront observées dans diverses régions de la province. Ce déplacement de la demande vers les collectifs s'expliquera par le prix moyen relativement élevé des maisons individuelles, mais aussi par les choix de mode de vie et par les modes de transport offerts dans les différents centres.

Reventes : On prévoit que 104 000 logements existants changeront de mains en 2005. Il s'agit là d'une hausse de 7,9 % en regard de 2004 et du plus haut niveau jamais atteint. En 2006, l'activité sur le marché de la revente sera à nouveau plus forte que la moyenne à long terme. La plupart des marchés de la province continueront à être favorables aux vendeurs du début jusqu'à la fin de 2006.

Prix : En Colombie-Britannique, le prix moyen d'une habitation existante devrait atteindre 350 000 $ en 2006, comparativement à 261 500 $ pour l'ensemble du Canada. La demande persistante fera monter le prix des logements neufs et existants, mais le rythme d'augmentation diminuera au fur et à mesure que les nouvelles inscriptions s'accroîtront.

Faits saillants au niveau provincial

Le marché est-il surévalué?

En Colombie-Britannique, le prix S.I.A.® réel des propriétés résidentielles s'est accru de 4,8 % par an en moyenne entre 2000 et 2004, tandis que le revenu réel après impôt a progressé à un taux annuel moyen de 1,9 %. Après correction de l'inflation, les prix augmentent plus rapidement que le revenu après impôt; l'écart observé au cours de la présente phase haussière est toutefois petit par comparaison aux phases antérieures. Durant la période d'expansion qu'a connue le marché de l'habitation entre 1986 et 1989, le prix S.I.A.® réel a monté de 13,5 % par an, alors que le revenu réel après impôt a augmenté de 0,6 %. En 1990, le prix réel des habitations a régressé de 1,3 %, une légère correction. La croissance du prix réel se rapproche davantage de la croissance du revenu réel durant la présente phase haussière que par le passé. En somme, même si le prix des habitations monte en Colombie-Britannique, l'évolution de ces deux facteurs laisse supposer qu'il n'y a pas de bulle immobilière.

Personne-ressource : Carol Frketich (604) 737-4067, cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

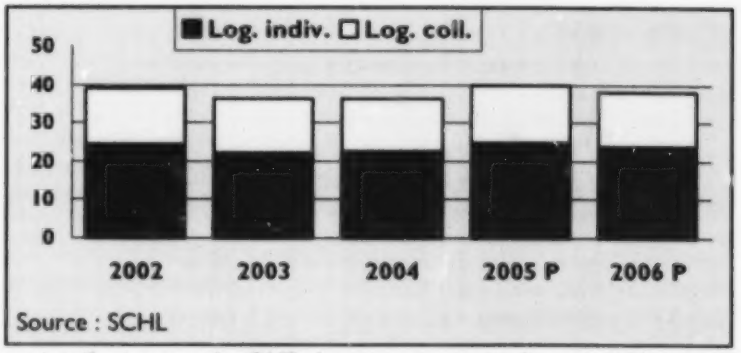
Aperçu

Les perspectives énergétiques favorables sont de bon augure pour les mises en chantier d'habitations

Les projections concernant la croissance économique en Alberta demeurent très optimistes en raison des prix élevés du pétrole et du gaz naturel. Comme le prix mondial du baril de pétrole atteint presque 70 $US, on prévoit qu'environ 70 milliards de dollars seront injectés dans les sables bitumineux de la région de Wood Buffalo-Athabasca au cours des dix prochaines années. Les investissements dans ce secteur auront des retombées dans toute la province. Dans les régions économiques de Calgary et d'Edmonton, les dépenses en immobilisations devraient dépasser les 10 milliards de dollars dans chacune des deux régions, durant la décennie.

La croissance économique soutenue enregistrée à partir de la fin des années 1990 s'est traduite par une solide création d'emplois et une réduction du taux de chômage provincial, qui est descendu à son plus bas niveau depuis le début des années 1970. La situation sera la même en 2006, et l'Alberta affichera le taux de chômage le plus faible parmi les provinces. Edmonton aura l'un des taux les moins élevés parmi les RMR du pays; on prévoit de surcroît des taux encore plus bas à Calgary et dans d'autres régions économiques de l'Alberta.

Mises en chantier, Alberta (en milliers)



Source : SCHL

La vigueur du marché provincial de l'emploi continuera à attirer des personnes d'autres régions du Canada. Si l'on tient également compte des migrants internationaux, le solde migratoire de la province se chiffrera à quelque 38 250 personnes en 2006. Environ le tiers de ces migrants devraient s'installer à Calgary, 20 %, à Edmonton, et le reste, dans les autres centres de la province.

Grâce à la migration nette, la population de l'Alberta augmentera d'environ 1,4 % entre 2005 et 2006, comparativement à une moyenne de quelque 1 % pour le Canada. La croissance démographique alimente la formation de ménages : elle aura donc une incidence positive sur la demande de logements. Le total des mises en chantier d'habitations passera de 40 000, en 2005, à 38 000, en 2006. Environ les deux tiers de ces logements seront situés dans les RMR de Calgary et d'Edmonton.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Avec 25 000 unités, les mises en chantier de maisons individuelles atteindront en 2005 leur deuxième niveau annuel en importance. Même si un léger recul sera observé en 2006, des facteurs économiques favorables maintiendront la demande d'habitations de ce type à des niveaux élevés (24 000 mises en chantier). En effet, la montée du prix des maisons individuelles incitera certains acheteurs à se tourner vers le marché des copropriétés.

Mises en chantier, logements collectifs : En 2005, les mises en chantier de collectifs devraient dépasser la barre des 13 000 logements pour une quatrième année de suite. La demande de collectifs sera forte chez les accédants à la propriété et chez les personnes voulant investir dans un logement de prix moindre que celui des maisons individuelles. Dans les mois à venir, l'accumulation des stocks dans certains centres limitera la demande provenant des investisseurs. Toutefois, comme la demande est soutenue, la baisse sera faible : le nombre de logements collectifs mis en chantier passera de 15 000, en 2005, à 14 000, en 2006.

Reventes : Les ventes S.I.A.® devraient se chiffrer à 64 500 en 2005 en raison d'une intensification de l'activité à Calgary et Fort McMurray. En 2006, les ventes demeureront vives (62 000 transactions) à la faveur de la forte demande sur la plupart des grands marchés.

Prix : En 2005, l'Alberta viendra au deuxième rang des provinces pour ce qui est de la hausse du prix S.I.A.® moyen (13,0 %). En 2006, l'augmentation sera de nouveau supérieure à la moyenne nationale. Le prix S.I.A.® moyen devrait passer de 220 000 $, en 2005, à 235 000 $, en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

En Alberta, c'est à Canmore que le prix des habitations est le plus élevé

Il a beaucoup été question dans les médias du prix élevé des logements en Alberta. Ce n'est toutefois pas à Fort McMurray que les prix sont les plus hauts. Cet « honneur » revient à Canmore, un centre reconnu pour ses résidences de villégiature. Au cours des huit premiers mois de 2005, le prix de revente moyen s'est établi à environ 413 000 $ à Canmore, comparativement à quelque 331 000 $ à Fort McMurray.

Personne-ressource : Vinay Bhardwaj, 403-515-3004, vbhardwa@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Aperçu

Le total des mises en chantier d'habitations dépassera le cap des 3 000 unités en 2006

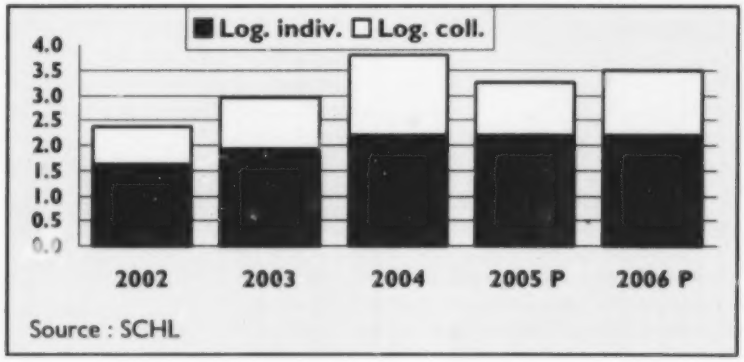
On s'attend à ce que l'économie de la Saskatchewan progresse de 2,9 % en 2005 et en 2006 car les perspectives sont favorables sur les marchés mondiaux du pétrole brut, de la potasse et de l'uranium. Comme le prix mondial du pétrole atteint près de 70 $US le baril, les dépenses en immobilisations dans l'industrie pétrolière en amont demeureront élevées. La Saskatchewan, deuxième producteur de pétrole brut au pays, fournit environ 18 % de la production nationale annuelle.

Les projections pour les marchés de la potasse et de l'uranium sont également assez optimistes. PotashCorp, le plus grand producteur mondial de potasse, a annoncé son intention de récupérer 1,9 million de tonnes de capacité de production non utilisée dans ses usines de Lanigan et d'Allan. On estime que cette décision entraînera des coûts de l'ordre de 275 millions de dollars américains.

La Saskatchewan est aussi un grand producteur d'uranium : on y trouve environ 9 % des réserves mondiales connues. La demande mondiale d'uranium devrait dépasser l'offre au cours de la prochaine décennie. La société Cogema prévoit injecter environ 450 millions de dollars durant les deux prochaines années afin d'accroître sa production à Cigar Lake.

L'expansion continue de l'économie se traduira par une création d'emplois et une baisse du taux de chômage, qui s'établira à 4,5 % en 2006. La vitalité du marché du travail devrait stopper l'émigration des travailleurs vers d'autres provinces, en particulier vers l'Alberta. La croissance de l'emploi et du solde migratoire devrait avoir des répercussions positives sur les marchés provinciaux du neuf et de la revente. Toutefois, les croyances et attitudes des jeunes envers les perspectives d'emploi en Alberta comptent parmi les principaux facteurs pouvant infirmer cette prévision. En effet, une étude réalisée par la chambre de commerce de la Saskatchewan a révélé que, dès l'âge de douze ans, les jeunes sont souvent encouragés par leur famille et leurs amis à déménager en Alberta pour trouver du travail.

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Dans la plupart des régions de la province, les mises en chantier de maisons individuelles ont augmenté légèrement par rapport à la même période en 2004. Les stocks de logements achevés sont toujours bas à Regina et Saskatoon, les acheteurs se dépêchant d'acheter les maisons témoins mises en vente. La SCHL prévoit que le nombre de maisons individuelles mises en chantier demeurera stable à 2 200 en 2005 et en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Deux grands facteurs entraîneront une diminution des mises en chantier de collectifs, qui se chiffront à 1 050 en 2005. D'abord, les terrains pouvant convenir à la construction de maisons en rangée – logements plus abordables que les maisons individuelles et populaires auprès des jeunes couples – ont tous été vendus en 2004. Ensuite, les constructeurs ont coulé moins de fondations en raison du nombre élevé de logements en construction et de l'accroissement des stocks d'invendus. Comme le rythme d'écoulement augmente à l'heure actuelle, le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait monter pour atteindre 1 300 en 2006.

Reventes : Les ventes de logements existants devraient s'élever à 8 500, le chiffre prévu pour 2005. Comme les nouvelles inscriptions progressent d'un peu plus de 3 % en moyenne, le nombre de reventes grimpera à 8 800 en 2006.

Prix : À Regina et Saskatoon, le volume des ventes dans les fourchettes de prix supérieures s'accroît, ce qui contribue à faire monter les prix dans la province. Le prix de revente moyen progressera de 10,1 % en 2005 et de 4.9 % en 2006 pour s'établir respectivement à 122 000 et 128 000 $.

Faits saillants au niveau provincial

Les dépenses engagées pour les modifications et les améliorations ont augmenté

Les propriétaires – tant occupants que bailleurs – de la Saskatchewan ont dépensé plus de 720 millions de dollars en 2004 pour modifier ou améliorer leurs logements, ce qui correspond à une hausse de 15 % par rapport à 2003. Depuis 1999, les dépenses à ce titre ont progressé de près de 9,5 % par an; 2004 a donc été une année exceptionnelle. On prévoit que les propriétaires reprendront leur souffle en 2005, d'où un ralentissement de ce rythme effréné : les dépenses dépasseront légèrement la barre des 700 millions de dollars.

Personne-ressource : Paul Caton, 306-975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

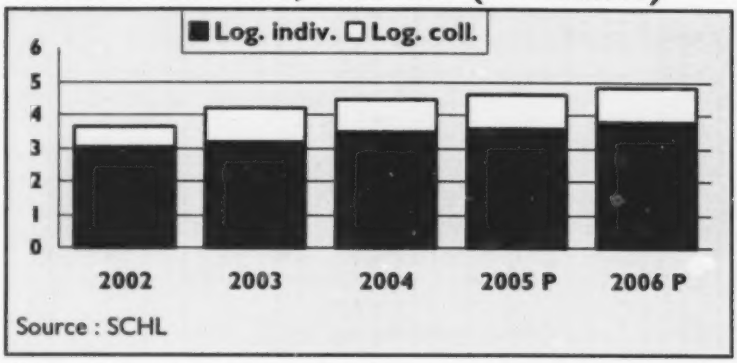
Aperçu

La construction résidentielle soutient la croissance économique

Au Manitoba, l'expansion économique se rapprochera de la moyenne nationale l'an prochain. Les dépenses de consommation, soutenues par le faible taux de chômage (au troisième rang des taux de chômage les plus bas parmi les provinces) et par la réduction du taux provincial d'imposition sur le revenu, seront un des moteurs de la croissance. Un autre facteur qui entrera en jeu est la robustesse continue de la construction résidentielle. Le Manitoba est l'une des deux seules provinces où les mises en chantier d'habitations devraient augmenter entre 2005 et 2006.

Cette année, on s'attend à ce que le nombre de mises en chantier de logements dans la province s'élève à 4 600. Ce sera la troisième fois de suite que le total annuel dépassera les 4 000 unités – du jamais vu depuis les années 1980. En 2006, on prévoit 4 800 mises en chantier. Ces résultats s'expliquent évidemment du fait que le Manitoba connaît sa plus forte croissance démographique en vingt ans, grâce à une migration nette positive. Depuis 2002, on dénombre plus d'arrivées que de départs dans la province.

Mises en chantier, Manitoba (en milliers)



Source : SCHL

Le nouvel essor de la migration est largement attribuable à un accroissement de l'immigration internationale découlant de la réussite du Programme Candidats du Manitoba. Environ les trois quarts des récents immigrants s'installent à Winnipeg. Les autres centres qui bénéficient de ce phénomène sont Winkler, Steinbach, Brandon, Morden, Altona et Arborg.

L'arrivée continue de nouveaux immigrants aidera à maintenir le rythme de la construction résidentielle dans les agglomérations susmentionnées. Environ 60 % des logements commencés en 2006 seront situés dans la RMR de Winnipeg, et près de 80 % des habitations mises en chantier seront des maisons individuelles.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Leur nombre devrait atteindre 3 600 en 2005 et, si les ensembles prévus se concrétisent à temps pour la période de construction la plus intense, il devrait grimper à 3 800 en 2006. Ces prévisions risquent d'être infirmées si l'offre limitée de terrains viabilisés à Winnipeg entraîne une montée des prix et une diminution de la demande de logements.

Mises en chantier, logements collectifs : Au Manitoba, la construction de collectifs est concentrée à Winnipeg. Les mises en chantier demeureront nombreuses dans ce centre, plusieurs collectifs devant être commencés bientôt. La demande pour les habitations de ce type sera alimentée par un vif intérêt envers les logements pour aînés et par les conditions tendues sur le marché locatif. À l'échelle de la province, les mises en chantier de logements collectifs devraient se chiffrer à 1 000 cette année et en 2006.

Reventes : À Winnipeg, les conditions favorables aux vendeurs ont encouragé les propriétaires à mettre leur logement en vente. Comme la demande d'habitations est forte, la hausse du nombre de nouvelles inscriptions s'est traduite par une progression des ventes de logements existants. Les inscriptions devraient continuer à augmenter à Winnipeg; les ventes S.I.A.® dans la province devraient donc se chiffrer à 12 750 en 2005, puis à 13 500 en 2006.

Prix : Sur le marché de Winnipeg, les logements continuent de faire l'objet d'offres d'achat multiples et, dans plus de la moitié des cas, le montant de la transaction est égal ou supérieur au prix d'inscription. Le nombre d'inscriptions n'augmentera pas suffisamment pour ralentir de beaucoup l'appréciation des habitations. Les prix S.I.A.® croîtront donc de 12,4 % en 2005 et de 7,5 % en 2006 dans la province.

Faits saillants au niveau provincial

Revirement dans les quartiers centraux de Winnipeg : les mises en chantier de logements augmentent rapidement

Dans les quartiers centraux de Winnipeg, les mises en chantier d'habitations ont effectué une remontée remarquable en 2005. Depuis le début de l'année, 118 logements ont été commencés dans les zones d'enquête du centre-ville, soit cinq fois plus que durant la totalité de 2004 et un résultat sans égal au cours des dix dernières années. Les ensembles de copropriétés situés dans le quartier historique de la Bourse expliquent en grande partie la hausse observée dans le segment des collectifs. Du côté des maisons individuelles, la progression a été soutenue par le Programme d'aide à la construction de nouvelles maisons, une composante du programme tripartite de logements à prix abordable, qui vise à favoriser la revitalisation de certains des plus vieux quartiers de Winnipeg.

Personne-ressource : Dianne Himbeault, 204-983-5648, dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

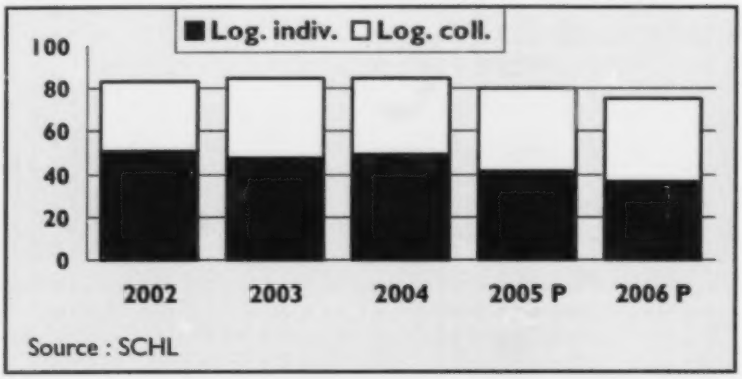
Aperçu

La demande de logements pour propriétaire-occupant diminuera progressivement

Comme le marché de l'habitation de l'Ontario a culminé en 2004, les ventes d'habitations existantes et les mises en chantier ralentiront graduellement en 2005. La catégorie des maisons individuelles est celle où la construction fléchira le plus, à cause de la hausse du coût des matériaux et de la pénurie de terrains. La demande de logements est néanmoins tenace. Elle se déplacera vers les logements moins chers, de sorte que le nombre de logements collectifs mis en chantier augmentera en 2005 et restera élevé en 2006.

L'imposant secteur de la fabrication de l'Ontario s'adapte à la force du dollar canadien et aux prix élevés de l'énergie. Le nombre d'emplois dans ce secteur va se stabiliser, et les investissements dans les machines et le matériel, rendus plus abordables par la vigueur du dollar, accroîtront la productivité en 2006. Les effets négatifs de la restructuration du secteur automobile seront compensés en partie par les emplois créés à la nouvelle usine d'assemblage

Mises en chantier, Ontario (en milliers)



Source : SCHL

de Toyota, la première du genre à voir le jour en Ontario en plus de 10 ans. Malgré les pertes d'emplois dans la fabrication, le nombre total d'emplois est en hausse, et les gains ont été enregistrés dans l'emploi à plein temps. La croissance de la rémunération s'améliore, ce qui contribue à maintenir élevé le niveau des dépenses de consommation. Celles-ci continueront de stimuler l'économie, en 2006, mais les investissements – en particulier ceux dans la construction autre que résidentielle – et le commerce international joueront également un rôle important à cet égard.

Une remontée du nombre d'immigrants choisissant l'Ontario contribuera à soutenir la demande de logements. Par contre, cette progression sera en partie annulée par la migration continue, vers l'Ouest du Canada, d'Ontariens attirés par la vigueur économique attribuable au secteur de l'énergie dans cette région du pays.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La hausse du prix des habitations, la durée plus longue des déplacements vers le lieu de travail et la pénurie de terrains limitent les mises en chantier de maisons individuelles. La construction dans ce segment ralentira dans tous les grands centres urbains de l'Ontario, sauf à Sudbury, si bien que le nombre de mises en chantier de ce type descendra à 41 100 en 2005 et à 36 500 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de logements collectifs commencés montera à 39 400 en 2005. Les prix concurrentiels et des politiques publiques favorisent une plus grande densification résidentielle, en particulier dans la région de Toronto. Toutefois, le nombre d'unités mises en chantier descendra à 38 700 en 2006.

Reventes : Même s'il restera élevé en regard de la norme historique, le volume de logements vendus par l'intermédiaire du Service inter-agences® diminuera peu à peu. Il se chiffrera à 195 000 en 2005 et à 188 000 en 2006.

Prix : Le marché de la revente demeure résolument favorable aux vendeurs. Toutefois, les récentes hausses du prix des logements feront augmenter le nombre d'inscriptions, ce qui assouplira le marché de la revente et le rapprochera du point d'équilibre. Le nombre accru d'appartements existants à vendre contribuera à restreindre la progression des prix en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

De plus en plus de gens désirent vivre au cœur de Toronto

La forte poussée de la construction de logements collectifs contribuera à relever le total des mises en chantier d'habitations dans quelques grands centres urbains de l'Ontario cette année. Le prix de plus en plus élevé des habitations tend à déplacer la demande vers les maisons en rangée et les appartements, qui sont moins chers, comme en témoigne les bonds enregistrés dans le segment des maisons en rangée à Kitchener et dans celui des appartements à Toronto. Cette année, à Toronto, le nombre d'appartements en copropriété commencés augmentera de 25 % et les ventes progresseront de 30 %, ce qui indique que les mises en chantier resteront vigoureuses en 2006. La région centrale de Toronto, où le prix des maisons individuelles augmente rapidement, est celle où la demande de propriétés est la plus forte. Pour les acheteurs désirant vivre au cœur de la ville, un appartement en copropriété est souvent la seule option, compte tenu du prix élevé des maisons individuelles.

Par conséquent, la forte demande de propriétés situées au centre de la ville a entraîné une plus grande densification résidentielle. La RMR de Toronto comprend des zones bâties et des zones rurales. Au milieu des années 1990, environ le quart seulement des mises en chantier de la RMR avaient lieu dans les zones bâties. Entre 2002 et 2004, cette proportion a grimpé à 36 %, ce qui représente un accroissement important de la densification des logements neufs dans les zones urbaines existantes.

Personne-ressource : Ted Tsiakopoulos (416) 218-3407, ttsiakop@cmhc-schl.gc.ca

Québec

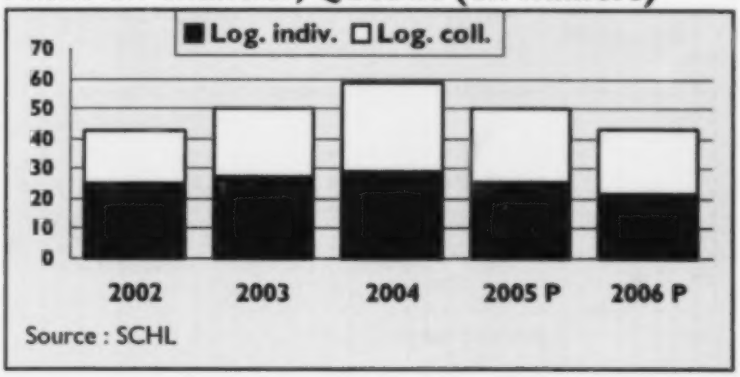
Aperçu

Construction résidentielle moins forte en 2006

L'affaiblissement de la conjoncture économique et l'érosion de la demande refoulée contribueront à ralentir la construction résidentielle en 2005 et en 2006. En revanche, des facteurs démographiques, plus particulièrement le vieillissement de la population et la forte migration, vont soutenir la demande dans certains segments du marché, ce qui modérera le repli des mises en chantier; celles-ci seront au nombre de 50 000 en 2005 et de 43 000 en 2006.

Même si elle continuera d'être stimulée par les dépenses de consommation et les investissements du secteur privé, l'économie québécoise devra surmonter certains obstacles l'an prochain. Sa croissance sera en effet tempérée par les dépenses du gouvernement provincial et par la difficulté du secteur des exportations à contrer la force du dollar canadien et le coût élevé de l'énergie. La progression du PIB devrait donc être stable, soit de 2,5 %, en 2005 et en 2006; elle devrait limiter la croissance de l'emploi à environ 1,1 % pendant chacune de ces deux années.

Mises en chantier, Québec (en milliers)



Source : SCHL

L'évolution du profil démographique de la province continuera d'être un important moteur de la demande sur le marché de l'habitation. Le vieillissement de la population a pour effet d'accroître la demande de logements pour aînés (copropriétés et résidences), tandis que la migration nette (attribuable à l'immigration) devrait rester robuste et stimuler la demande de logements collectifs. Par contre, puisque le nombre d'immigrants scolarisés et bilingues est en hausse, on peut s'attendre à ce que les arrivants soient de plus en plus sensibles à la situation relative du marché du travail des trois grandes villes d'immigration (Toronto, Montréal et Vancouver).

En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'économie étant moins vigoureuse, la demande de maisons individuelles diminuera. Le nombre de mises en chantier devrait donc descendre à 25 500 cette année et à 21 600 l'an prochain. La baisse d'activité dans ce segment tient à la hausse des taux hypothécaires et des prix, qui exercera une pression accrue sur les charges de remboursement hypothécaire. Par ailleurs, davantage de logements existants seront offerts, ce qui rendra le marché de la revente plus attirant pour les acheteurs de maisons individuelles, au détriment du marché du neuf.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs fléchiront de 17,2 % en 2005 et seront au nombre de 24 500; elles devraient ensuite régresser de 12,7 % et se chiffrer à 21 400 en 2006. En revanche, les tendances démographiques continueront de soutenir la demande de copropriétés et de résidences pour aînés. Dans le segment des logements locatifs traditionnels, l'activité ralentira de façon plus marquée à cause de l'augmentation des taux d'inoccupation.

Reventes : La faible croissance de l'emploi et la hausse des charges de remboursement hypothécaire contribueront également à réduire la demande de logements existants. Le nombre de ventes S.I.A.® augmentera légèrement à 70 500 en 2005, puis chutera à 67 000 en 2006.

Prix : Le marché de la revente continuera de tendre vers le point d'équilibre en 2005 et en 2006, en raison d'un affaiblissement de la progression des prix attribuable au nombre accru d'inscriptions et à une diminution de la demande. Le prix de revente S.I.A.® moyen augmentera donc de 8,4 % cette année, pour atteindre 185 000 $, puis de 4,9 % l'an prochain, pour s'établir à 194 000 $.

Faits saillants au niveau provincial

La migration se fait vers la périphérie de l'île de Montréal

Depuis cinq ans, il y a augmentation progressive de la migration vers les collectivités voisines de Montréal, à l'extérieur de l'île. Selon l'Institut de la statistique du Québec, l'île, qui a perdu un peu plus de 1 000 résidents en 1998-1999, a enregistré une perte nette de près de 15 000 résidents en 2001-2002, et de plus de 24 000 en 2003-2004. La vaste majorité des migrants ont déménagé dans des zones adjacentes (Laval, Laurentides, Lanaudière et Montérégie), attirés par le coût plus bas des habitations et par le développement économique, notamment en Montérégie. Par ailleurs, il semblerait que les retraités préfèrent vivre hors de la ville. Il y a aussi une forte migration vers la zone intermédiaire (Québec, Chaudière-Appalaches, Estrie, Centre-du-Québec et Gatineau). En 2003-2004, on estime que plus de 4 000 personnes, en provenance surtout du nord et de l'est du Québec, ont déménagé dans cette zone. Les migrants sont séduits par la situation relativement robuste du marché du travail dans ces régions. Ces tendances, qui touchent l'étalement urbain, le développement économique des régions et le vieillissement de la population, susciteront de plus en plus d'intérêt au cours des prochaines années.

Personne-ressource : Kevin Hughes, 514-283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

Aperçu

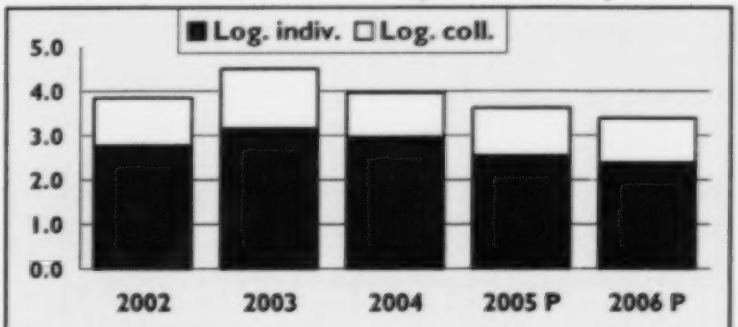
La croissance économique ralentit

En 2005 et en 2006, le taux de croissance de l'économie néo-brunswickoise n'atteindra pas 2,6 % comme l'an dernier, mais les perspectives sont encourageantes pour certains secteurs. On prévoit que les investissements privés et publics dans la construction non résidentielle seront d'importants moteurs de croissance cette année et l'an prochain. Ils comprennent notamment les dépenses en immobilisations visant à terminer l'élargissement à quatre voies de l'autoroute Transcanadienne et celles nécessaires à la remise à neuf de la centrale de Point Lepreau et à de nombreux chantiers dans la région de Moncton.

Bien que le secteur de la construction non résidentielle fournisse un certain élan à l'économie, la croissance sera limitée par le piètre rendement d'autres secteurs clés. La fabrication, les exportations de bois d'œuvre et le tourisme sont aux prises avec des difficultés, la plupart liées aux prix élevés de l'énergie et à la force persistante du dollar canadien par rapport à la devise états-unienne. Ces conditions de marché défavorables ont déjà forcé la fermeture ou la diminution de la taille de plusieurs usines de pâtes et papiers, et elles ont incité un grand nombre de touristes potentiels de l'extérieur du Nouveau-Brunswick à choisir une destination plus près de chez eux. Comme ces conditions devraient se maintenir tout au long de 2006, on prévoit que l'économie provinciale croîtra à un rythme modéré, soit de 2,2 % en 2005 et de 2,4 % en 2006. La progression de l'emploi sera nulle en 2005; elle se redressera un peu en 2006 pour s'établir à 0,5 %.

Puisque la croissance de l'économie et de l'emploi ralentira, la construction résidentielle sera moins forte cette année qu'en 2004, même si elle restera vigoureuse dans une perspective historique. Le nombre total de mises en chantier d'habitations descendra à 3 600 en 2005, puis chutera de 5,6 % pour s'établir à 3 400 en 2006.

Mises en chantier, N.-B. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : On s'attend à ce que la construction de maisons individuelles ralentisse graduellement au cours de l'horizon prévisionnel, quoique la cadence restera supérieure à la moyenne sur 10 ans. Les mises en chantier d'habitations de ce type devraient être au nombre de 2 550 en 2005 et de 2 400 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Après s'être replié dans les trois grands centres urbains de la province l'an dernier, le total des mises en chantier de logements collectifs devrait rebondir et atteindre 1 050 en 2005. Cette amélioration sera soutenue par une intensification de la construction sur le marché locatif, en partie attribuable au fait que les frais de possession des habitations augmentent davantage que les loyers.

Reventes : Au Nouveau-Brunswick, les ventes S.I.A.® devraient être encore plus nombreuses que l'an dernier. Selon les prévisions, il y en aura 6 550 cette année, puis un peu moins, soit 6 000, l'an prochain. Compte tenu de la hausse prévue des taux hypothécaires et de la faiblesse des gains dans l'emploi, ce niveau des ventes indique que le marché de la revente demeure dynamique.

Prix : Même si on prévoit une hausse de la demande de logements existants, les prix de revente devraient augmenter moins rapidement en 2005, soit de 6,3 %, comparativement à 6,7 % en 2004. Le prix S.I.A.® moyen atteindra 120 000 $ cette année et progressera de 3,8 % l'an prochain pour s'établir à 124 500 $.

Faits saillants au niveau provincial

Pleins feux sur le centre-ville de Moncton

De grands travaux d'aménagement sont sur le point d'être commencés au cœur du centre-ville de Moncton, avec l'ouverture de trois chantiers importants. Un hôtel de 12 millions de dollars, comportant 125 chambres, un établissement thermal et un restaurant, sera bâti en bordure de la rivière Petitcodiac. La construction devrait commencer pendant l'hiver, et l'hôtel devrait ouvrir ses portes en juin 2007. Un palais de justice de 28 millions de dollars sera construit à côté de l'hôtel et sera prêt en 2008. Grâce à cet immeuble de quatre étages, avec revêtement de briques et de verre, on pourra remplacer les salles d'audience actuelles, qui se trouvent dans un immeuble commercial à proximité. Le troisième chantier est celui du nouveau centre des congrès, qui comprend un garage. L'immeuble de 18 millions de dollars sera érigé dans le même secteur que les deux autres et dotera le centre-ville de Moncton de salles de réunion très attendues.

Personne-Ressource : Jason Beaton, 506-851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

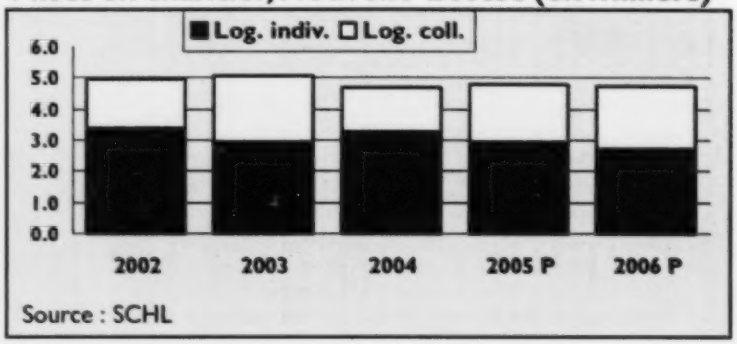
Aperçu

L'horizon prévisionnel s'assombrit

Le marché de l'habitation de la Nouvelle-Écosse est en voie d'afficher des résultats encore meilleurs qu'en 2004. Toutefois, un léger repli est à prévoir en 2006. L'intensité de l'activité dans le secteur de l'habitation cette année tient beaucoup à la persistance des bas taux hypothécaires et aux niveaux d'emploi élevés. Par contre, le spectre d'un accroissement des taux hypothécaires et les craintes suscitées par le coût élevé de l'essence et du chauffage résidentiel devraient tempérer la demande de logements l'an prochain.

Il est prévu que l'économie prendra de l'expansion tout au long de 2006, mais à un rythme moins rapide que dans la plupart des autres provinces. On s'attend également à ce que les gains dans l'emploi soient moins prononcés, la consommation étant quelque peu freinée par les inquiétudes des ménages concernant le prix de l'énergie. Selon les prévisions, le solde migratoire restera donc inférieur à 1 000 personnes.

Mises en chantier, Nouvelle-Écosse (en milliers)



Source : SCHL

La robustesse du dollar canadien et le prix élevé de l'essence continueront de nuire aux secteurs du commerce, de la fabrication, du tourisme et du transport tout au long de 2006. En revanche, les secteurs de la construction et des soins de santé devraient s'avérer plutôt vigoureux au cours des 15 prochains mois.

Le climat commercial continuera de soutenir le secteur de l'habitation en Nouvelle-Écosse cette année, mais l'horizon prévisionnel s'assombrira à cause du prix élevé de l'énergie et de la montée des taux hypothécaires. Le nombre total de mises en chantier d'habitations devrait augmenter de 1,8 % et s'élever à 4 800 cette année, avant de diminuer de 1,6 % pour s'établir à 4 725 en 2006.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En raison du gonflement des stocks de logements existants à vendre et de l'offre insuffisante de terrains viabilisés à Halifax, la cadence de la construction de maisons individuelles sera bien inférieure à la capacité. Ce ralentissement éclipsera une modeste croissance des mises en chantier de maisons individuelles dans les régions rurales et les petits centres urbains de la province et aura pour effet d'abaisser le total provincial pour ce type d'habitation cette année et l'an prochain. Le niveau d'activité devrait se replier de 9,8 % en 2005 et s'établir à 2 950 unités, puis fléchir de 7,6 % en 2006 pour se chiffrer à 2 725.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir chuté de 32 % l'an passé – il est passé de 2 128, en 2003, à seulement 1 447, en 2004 –, le nombre de logements collectifs commencés connaît une remontée impressionnante. Les promoteurs du marché de la copropriété restent optimistes à Halifax, et les perspectives de hausse des frais de possession ont également entraîné un regain d'intérêt pour le marché locatif à l'échelle de la province. La superficie des ensembles d'habitation continue d'augmenter, car les promoteurs cherchent à contrôler leurs coûts en réalisant des économies d'échelle. Le nombre total de logements collectifs qui seront mis en chantier devrait rebondir de 27,9 % et grimper à 1 850 cette année puis s'accroître de 8,1 % pour s'établir à 2 000 unités l'an prochain.

Reventes : Comme les inscriptions S.I.A.® ont monté en flèche à Halifax au cours de la première moitié de 2005, les acheteurs potentiels disposent d'un grand choix d'habitations. Cette offre accrue, conjuguée à de très bas taux hypothécaires à long terme, a revigoré le marché de la revente d'Halifax, qui était en baisse. Cette progression des ventes permettra de porter le volume des ventes S.I.A.® en Nouvelle-Écosse à 9 500 unités cette année. Par contre, la montée des frais de possession des habitations abaissera le total des ventes S.I.A.® de 5.3 % l'an prochain, à 9 000 selon les prévisions, car l'activité sera plus lente dans l'ensemble de la province.

Prix : Les acheteurs d'habitations sont débordants d'enthousiasme, si bien que la hausse du prix de vente S.I.A.® moyen est en voie d'atteindre 10,6 % cette année. Toutefois, cet engouement devrait s'atténuer l'an prochain, alors que le prix S.I.A.® moyen augmentera de seulement 4 % pour s'élever à 168 000 $. Le prix des logements neufs continuera de croître très lentement, les acheteurs devenant de plus en plus sensibles aux prix.

Faits saillants au niveau provincial

Pleins feux sur Truro

Depuis quelques années, l'économie et le marché de l'habitation de Truro affichent mine de rien l'une des meilleures performances de la province. À la croissance dans le secteur de la fabrication s'ajoutent l'essor des centres d'appels et l'expansion rapide du secteur de la vente au détail. Ce dynamisme a stimulé les ventes de logements existants et la construction résidentielle. À titre d'exemple, un premier ensemble de copropriétés est présentement en construction à Truro. De surcroît, le taux d'inoccupation sur le marché locatif n'étant que de 1,9 %, les promoteurs ont intensifié la construction de logements locatifs, si bien que plus de 160 unités devraient être offertes sur le marché d'ici la fin de 2006. Le marché de l'habitation de Truro devrait rester vigoureux en 2005 et en 2006, comme en témoigne la mise en chantier imminente de deux écoles publiques et d'un hôpital.

Personne-ressource : David McCulloch, 902-426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

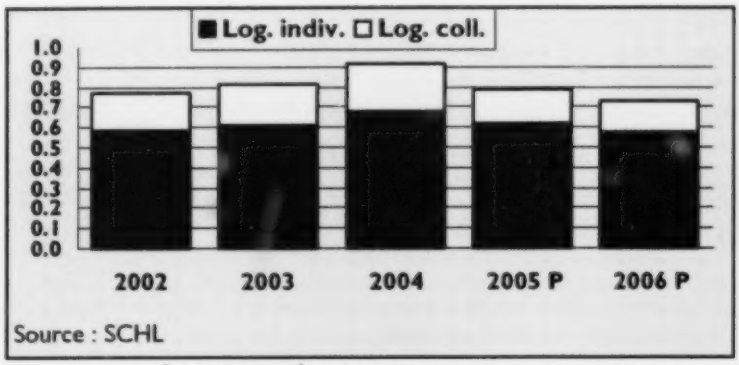
Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

La cadence des mises en chantier d'habitations sera plus lente en 2006

Cette année, dans bon nombre des secteurs clés de l'île, le niveau d'activité devrait être semblable à celui enregistré en 2004. Par conséquent, la croissance de l'économie provinciale devrait être modeste, sans plus, au cours des deux prochaines années. Les producteurs de pommes de terre de l'île ont convenu de réduire leurs plantations et, du même coup, la capacité excédentaire, en abandonnant 10 000 acres de champs cultivés. On prévoit que leurs recettes agricoles seront stables cette année car, malgré la diminution globale de la production, les prix devraient monter. Les pêches ont également connu un début d'année plus lent que l'an dernier : au printemps, les prises de homard ont fléchi de 8 %. Le secteur du tourisme affiche un taux de croissance presque nul depuis le début de l'année, et aucune amélioration importante n'est prévue en 2006. En effet, comme le prix de l'essence se situe à des niveaux records, de nombreux visiteurs potentiels feront plutôt du tourisme à proximité de chez eux. Pour ces raisons, l'économie de l'Île-du-Prince-Édouard devrait croître à un rythme modéré, c'est-à-dire de 1,5 % en 2005 et de 1,2 % en 2006.

Mises en chantier, Î.-P.-É. (en milliers)



Source : SCHL

En revanche, quelques projets d'immobilisations d'envergure sont prévus dans l'île en 2005, le plus important étant la construction d'un immeuble du gouvernement fédéral à Charlottetown. Par ailleurs, la nouvelle usine de transformation du bœuf de Borden-Calton est maintenant en exploitation, et plusieurs fabricants du secteur Slemon Park cherchent à embaucher du personnel pour composer avec leur production accrue.

En 2005, 785 habitations devraient être mises en chantier à l'Île-du-Prince-Édouard, soit 14,6 % de moins qu'en 2004 – année où le total a atteint un sommet inégalé depuis 1988. Le nombre des mises en chantier devrait descendre à 725 en 2006, mais la construction résidentielle demeurera vigoureuse par rapport aux normes du passé.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2005 et en 2006, le nombre prévu de mises en chantier de maisons individuelles ne sera pas aussi élevé qu'en 2004, année où il a atteint son plus haut niveau en 15 ans. La baisse attendue est imputable à la montée des taux d'intérêt et au fait que les constructeurs ont pu répondre, au cours des quatre dernières années, à la majeure partie de la demande refoulée. On prévoit actuellement 620 mises en chantier de maisons individuelles en 2005, puis 575 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Les constructeurs devraient couler les fondations de 165 logements collectifs dans l'île en 2005, soit 30,4 % de moins qu'en 2004. Ce ralentissement sera attribuable à un recul des mises en chantier à Charlottetown et à Summerside. En 2006, le nombre de logements collectifs commencés descendra à 150.

Reventes : Depuis cinq ans, environ 1 400 ventes S.I.A.® sont conclues chaque année à l'Île-du-Prince-Édouard, et il devrait en être de même en 2005 et en 2006. La demande de logements existants reste forte, mais la progression des ventes sera limitée surtout par une pénurie d'inscriptions dans les fourchettes de prix les plus recherchées et par l'accroissement des charges de remboursement hypothécaire.

Prix : Les prix ont beaucoup augmenté depuis quatre ans, en raison de la rareté des inscriptions et de la vigueur de la demande de logements existants dans les centres urbains de la province. Comme le marché tendra vers l'équilibre, on peut s'attendre à ce que le prix de vente S.I.A.® moyen augmente plus lentement, c'est-à-dire de 3,3 % en 2005 et de 3,1 % en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

Le point sur le nouvel immeuble fédéral

Le nouvel immeuble du gouvernement du Canada est en construction, et la note finale sera beaucoup moins élevée que la somme considérée à l'origine. En mai, Ottawa a confirmé qu'un contrat de 29,1 millions de dollars avait été accordé à Hervé Pomerleau pour la construction de l'immeuble de cinq étages. Ce montant est de 5,6 millions de dollars inférieur à celui établi par le plus bas soumissionnaire lors du premier appel d'offres, en novembre 2004.

Le gouvernement du Canada avait stoppé le projet après s'être aperçu que les soumissions dépassaient considérablement la somme prévue au budget. Les cinq soumissions présentées à l'automne 2004 allaient de 34,7 à 42,6 millions de dollars. Afin de réduire les coûts, Ottawa a notamment abandonné son projet de garage souterrain et l'a remplacé par un parc de stationnement extérieur, nettement moins onéreux.

On considère que cet immeuble de 29,1 millions de dollars sera le bâtiment le plus d'avant-garde et le plus respectueux de l'environnement jamais construit par le gouvernement du Canada.

Personne-ressource : Jason Beaton (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

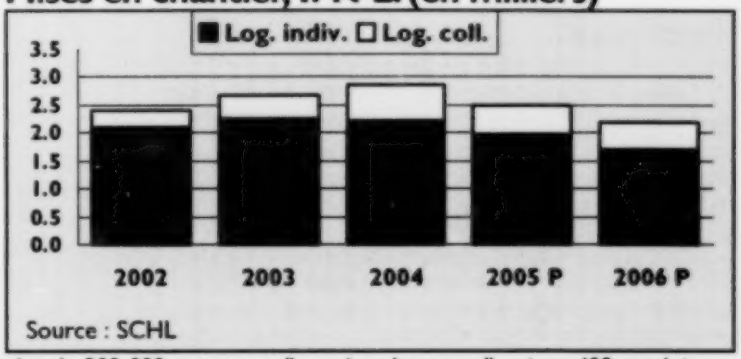
Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

Les marchés de l'habitation de la province ralentis par la baisse de la demande intérieur

En raison de la production accrue au champ pétrolifère extracôtier White Rose et à la mine de Voisey's Bay, l'économie provinciale devrait afficher un gain solide, de 6,0 %, l'an prochain. Grâce à une hausse de rendement dans les secteurs du pétrole et des mines, les redevances en découlant augmenteront. On peut aussi s'attendre à des transferts fédéraux plus élevés, si bien que la situation financière de la province devrait s'améliorer et donner lieu à une légère hausse des dépenses publiques. Or, malgré ces perspectives favorables, d'autres secteurs clés éprouveront des difficultés en 2006, en particulier celui de la fabrication, qui subira le contrecoup d'un ralentissement dans le secteur des pâtes et papiers – imputable à la fermeture de l'usine d'Abitibi-Consolidated à Stephenville et au retrait progressif d'une machine à Grand Falls-Windsor. Ces mesures auront pour effet de réduire la production de papier journal de plus de 200 000 tonnes et d'entraîner la perte d'environ 400 emplois directs. Les perspectives à court terme sont également sombres pour les pêches, à cause des réductions prévues des quotas pour le crabe et des pertes d'emplois que cela entraînera dans le secteur de la transformation. Par conséquent, le niveau d'emploi diminuera de 0,5 % cette année, avant de faire un léger gain de 0,2 % en 2006. Le revenu des particuliers continuera de progresser, mais on ne prévoit pas de hausse importante des dépenses de consommation. La demande intérieure faiblira, en grande partie à cause de nouvelles pertes démographiques, d'une légère majoration des taux d'intérêt et de la faible croissance de l'emploi. Cette conjoncture se répercutera sur le marché de l'habitation de la province et ralentira les mises en chantier d'habitations; celles-ci seront au nombre de 2 500 en 2005, puis de 2 200 en 2006.

Mises en chantier, T.-N-L. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'accroissement des coûts de construction et la concurrence de plus en plus vive livrée par le marché de la revente seront les principaux facteurs responsables de la baisse d'activité prévue dans le segment des maisons individuelles neuves. Le nombre des mises en chantier devrait descendre à 1 975 cette année, puis à 1 700 en 2006. Le flux constant de personnes quittant la province, la montée des taux d'intérêt et la stagnation du marché du travail pèseront également sur le marché des maisons individuelles durant l'horizon prévisionnel.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir enregistré une croissance impressionnante pendant cinq ans, la construction de collectifs d'habitation subira un repli important cette année, car le nombre de logements commencés descendra à 525. Le marché des jumelés a été particulièrement touché par l'affaiblissement de la demande d'habitations pour propriétaire-occupant. La construction de maisons individuelles avec appartement accessoire demeure vigoureuse, mais l'activité baisse de ce côté aussi. En revanche, grâce à l'immigration et à la vitalité de l'économie de St. John's, un nombre grandissant de promoteurs misent sur la forte demande de copropriétés dans la capitale provinciale. On peut donc s'attendre à ce que la construction de copropriétés s'intensifie progressivement au cours des prochaines années. Compte tenu des investissements du secteur public dans le logement abordable, le nombre de logements collectifs commencés baissera légèrement à 500 en 2006.

Reventes : L'essor qu'a connu le volume des inscriptions S.I.A.® au cours des 12 derniers mois a élargi le choix offert sur le marché, ce qui a contribué à stimuler l'achat d'habitations dans la région de St. John's. Comme la demande globale devrait faiblir d'ici la fin de 2005 et en 2006, le total provincial des ventes S.I.A.® devrait diminuer de 2 % et s'établir à 3 200 cette année; l'an prochain, il devrait baisser de 6,3 % et s'établir à 3 000.

Prix : Même si l'offre d'habitations à vendre est en forte progression, le prix S.I.A.® moyen continue de croître à un rythme soutenu. En raison de l'augmentation étonnamment robuste des prix au cours des neuf premiers mois de 2005, la hausse annuelle du prix S.I.A.® moyen devrait atteindre 7,6 % cette année. En 2006, un repli de la demande exercera un effet modérateur sur les prix, de sorte que l'accroissement du prix S.I.A.® moyen sera limité à 3,9 %.

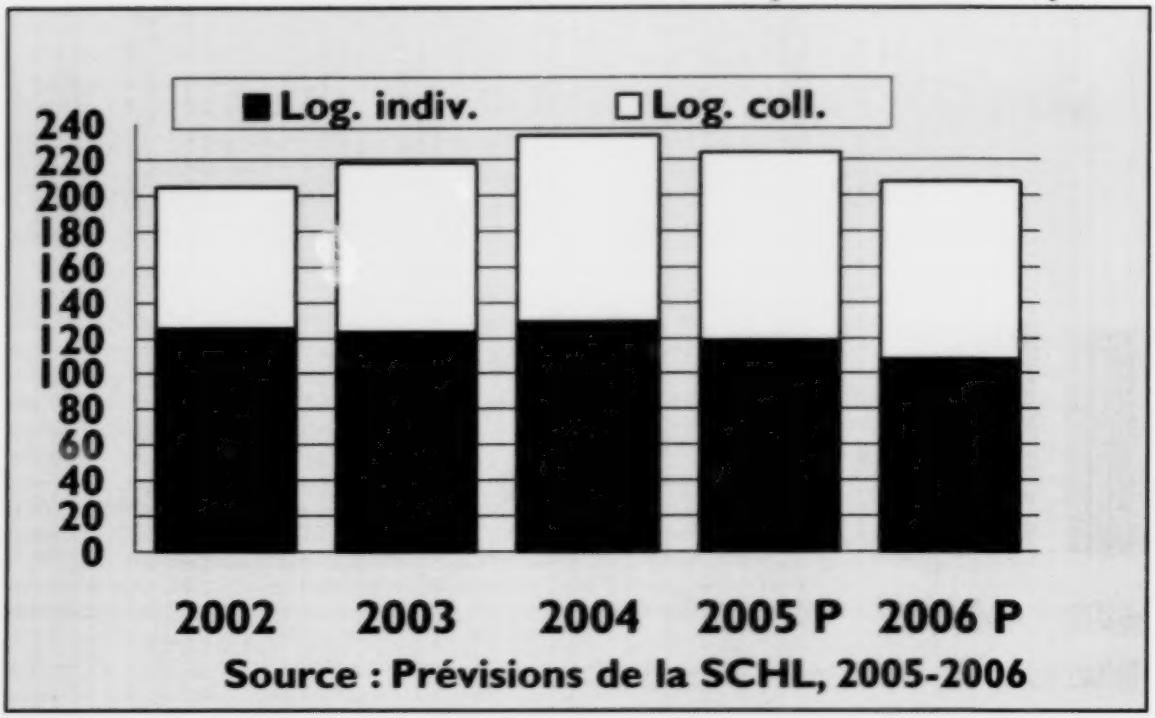
Faits saillants au niveau provincial

Le nombre d'inscriptions courantes au S.I.A.® atteint un sommet inégalé en sept ans dans la RMR

Grâce à la robustesse de la demande de propriétés résidentielles et aux hausses de prix observées ces dernières années, davantage de propriétaires de la région de St. John's ont voulu sonder le marché. On assiste donc à une accumulation importante des inscriptions courantes au S.I.A.® depuis le début de l'année. Leur nombre a atteint cet été un niveau qui n'avait pas été aussi haut depuis 1998 pour cette période de l'année. À la fin du mois d'août, il y avait 1 518 inscriptions courantes, c'est-à-dire 24,1% de plus qu'en août 2004. À la fin de septembre le volume mensuel moyen des inscriptions se situait à 1 325 unités. L'offre dépasse de 30,0 % le niveau affiché à la même période l'année dernière. Compte tenu de ces conditions, les prix devraient augmenter plus lentement dans la RMR au cours des prochaines années.

Personne-ressource : Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada (en milliers)



Total des mises en chantier d'habitations (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	1 459	1 788	2 419	2 692	2 870	2 500	2 200
%	6,4	22,5	35,3	11,3	6,6	-12,9	-12,0
Î.-P.-É.	710	675	775	814	919	785	725
%	15,3	-4,9	14,8	5,0	12,9	-14,6	-7,6
N.-É.	4 432	4 092	4 970	5 096	4 717	4 800	4 725
%	4,3	-7,7	21,5	2,5	-7,4	1,8	-1,6
N.-B.	3 079	3 462	3 862	4 489	3 947	3 600	3 400
%	10,9	12,4	11,6	16,2	-12,1	-8,8	-5,6
QUÉ.	24 695	27 682	42 452	50 289	58 448	50 000	43 000
%	-4,1	12,1	53,4	18,5	16,2	-14,5	-14,0
ONT.	71 521	73 282	83 597	85 180	85 114	80 500	75 200
%	6,4	2,5	14,1	1,9	-0,1	-5,4	-6,6
MAN.	2 560	2 963	3 617	4 206	4 440	4 600	4 800
%	-18,3	15,7	22,1	16,3	5,6	3,6	4,3
SASK.	2 513	2 381	2 963	3 315	3 781	3 250	3 500
%	-18,6	-5,3	24,4	11,9	14,1	-14,0	7,7
ALB.	26 266	29 174	38 754	36 171	36 270	40 000	38 000
%	3,2	11,1	32,8	-6,7	0,3	10,3	-5,0
C.-B.	14 418	17 234	21 625	26 174	32 925	33 600	31 600
%	-11,6	19,5	25,5	21,0	25,8	2,1	-6,0
Canada	151 653	162 733	205 034	218 426	233 431	*223 600	*207 200
%	1,1	7,3	26,0	6,5	6,9	-4,2	-7,3

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements individuels (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	1 315	1 598	2 092	2 240	2 229	1 975	1 700
%	6,7	21,5	30,9	7,1	-0,5	-11,4	-13,9
Î.-P.-É	614	551	582	613	682	620	575
%	30,1	-10,3	5,6	5,3	11,3	-9,1	-7,3
N.-É.	2 856	2 761	3 363	2 968	3 270	2 950	2 725
%	-14,6	-3,3	21,8	-11,7	10,2	-9,8	-7,6
N.-B.	2 442	2 573	2 769	3 139	2 970	2 550	2 400
%	10,9	5,4	7,6	13,4	-5,4	-14,1	-5,9
QUÉ.	15 349	17 193	25 257	27 225	28 871	25 500	21 600
%	-2,8	12,0	46,9	7,8	6,0	-11,7	-15,3
ONT.	41 087	39 632	51 114	47 610	48 929	41 100	36 500
%	4,2	-3,5	29,0	-6,9	2,8	-16,0	-11,2
MAN.	2 348	2 460	3 016	3 165	3 484	3 600	3 800
%	5,2	4,8	22,6	4,9	10,1	3,3	5,6
SASK.	1 890	1 627	1 931	2 097	2 193	2 200	2 200
%	-8,7	-13,9	18,7	8,6	4,6	0,3	0,0
ALB.	16 835	19 769	24 520	21 918	22 487	25 000	24 000
%	0,9	17,4	24,0	-10,6	2,6	11,2	-4,0
C.-B.	7 448	7 862	10 730	12 252	14 056	13 150	12 200
%	-14,7	5,6	36,5	14,2	14,7	-6,4	-7,2
CAN.	92 184	96 026	125 374	123 227	129 171	*118 600	*107 700
%	0,0	4,2	30,6	-1,7	4,8	-8,2	-9,2

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006.
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	144	190	327	452	641	525	500
%	4,3	31,9	72,1	38,2	41,8	-18,1	-4,8
Î.-P.-É	96	124	193	201	237	165	150
%	-33,3	29,2	55,6	4,1	17,9	-30,4	-9,1
N.-É.	1 576	1 331	1 607	2 128	1 447	1 850	2 000
%	74,1	-15,5	20,7	32,4	-32,0	27,9	8,1
N.-B.	637	889	1 093	1 350	977	1 050	1 000
%	10,8	39,6	22,9	23,5	-27,6	7,5	-4,8
QUÉ.	9 346	10 489	17 195	23 064	29 577	24 500	21 400
%	-6,0	12,2	63,9	34,1	28,2	-17,2	-12,7
ONT.	30 434	33 650	32 483	37 570	36 185	39 400	38 700
%	9,4	10,6	-3,5	15,7	-3,7	8,9	-1,8
MAN.	212	503	601	1 041	956	1 000	1 000
%	-76,5	137,3	19,5	73,2	-8,2	4,6	0,0
SASK.	623	754	1 032	1 218	1 588	1 050	1 300
%	-38,9	21,0	36,9	18,0	30,4	-33,9	23,8
ALB.	9 431	9 405	14 234	14 253	13 783	15 000	14 000
	7,7	-0,3	51,3	0,1	-3,3	8,8	-6,7
C.-B.	6 970	9 372	10 895	13 922	18 869	20 450	19 400
%	-8,0	34,5	16,3	27,8	35,5	8,4	-5,1
CAN.	59 469	66 707	79 660	95 199	104 260	105 000	99 500
%	2,9	12,2	19,4	19,5	9,6	0,7	-5,2

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006.
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	Jumelés	44	30	36	66	264	150	150
	En rangée	23	36	42	107	51	25	40
	Appartements	77	124	249	279	326	350	310
	Total	144	190	327	452	641	525	500
Î.-P.-É.	Jumelés	46	56	64	72	76	65	50
	En rangée	21	10	47	40	80	70	40
	Appartements	29	58	82	89	81	30	60
	Total	96	124	193	201	237	165	150
N.-É.	Jumelés	266	228	253	338	266	275	250
	En rangée	17	40	144	277	186	250	225
	Appartements	1 293	1 063	1 210	1 513	995	1 325	1 525
	Total	1 576	1 331	1 607	2 128	1 447	1 850	2 000
N.-B.	Jumelés	113	114	186	254	293	350	350
	En rangée	26	153	68	143	256	150	150
	Appartements	498	622	839	953	428	550	500
	Total	637	889	1 093	1 350	977	1 050	1 000
QUÉ.	Jumelés	1 291	1 309	1 855	2 432	2 932	2 500	2 100
	En rangée	858	869	964	773	1 109	900	700
	Appartements	7 197	8 311	14 376	19 859	25 536	21 100	18 600
	Total	9 346	10 489	17 195	23 064	29 577	24 500	21 400
ONT.	Jumelés	7 167	7 106	6 886	6 379	5 172	4 400	3 900
	En rangée	10 846	10 269	11 849	12 191	12 824	12 500	11 800
	Appartements	12 421	16 275	13 748	19 000	18 189	22 500	23 000
	Total	30 434	33 650	32 483	37 570	36 185	39 400	38 700
MAN.	Jumelés	52	51	68	88	132	105	70
	En rangée	63	84	76	62	92	95	80
	Appartements	97	368	457	891	732	800	850
	Total	212	503	601	1 041	956	1 000	1 000
SASK.	Jumelés	148	116	142	95	184	250	300
	En rangée	173	240	456	594	681	350	400
	Appartements	302	398	434	529	723	450	600
	Total	623	754	1 032	1 218	1 588	1 050	1 300
ALB.	Jumelés	1 518	1 957	2 869	2 567	2 916	3 100	3 500
	En rangée	1 545	1 779	2 531	2 859	2 401	2 800	3 100
	Appartements	6 368	5 669	8 834	8 827	8 466	9 100	7 400
	Total	9 431	9 405	14 234	14 253	13 783	15 000	14 000
C.-B.	Jumelés	885	916	1 225	1 353	2 062	2 250	2 150
	En rangée	1 675	1 686	2 305	3 297	4 387	4 600	4 250
	Appartements	4 410	6 770	7 365	9 272	12 420	13 600	13 000
	Total	6 970	9 372	10 895	13 922	18 869	20 450	19 400
CAN.	Jumelés	11 530	11 883	13 584	13 644	14 297	13 445	12 820
	En rangée	15 247	15 166	18 482	20 343	22 067	21 740	20 785
	Appartements	32 692	39 658	47 594	61 212	67 896	69 805	65 845
	Total	59 469	66 707	79 660	95 199	104 260	*105 000	*99 500

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006.
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Total des ventes de logements existants (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	2 593	2 808	3 014	3 238	3 265	3 200	3 000
%	6,4	8,3	7,3	7,4	0,8	-2,0	-6,3
Î.-P.-É.	1 206	1 234	1 306	1 404	1 500	1 450	1 400
%	1,9	2,3	5,8	7,5	6,8	-3,3	-3,4
N.-É.	8 577	9 441	10 243	9 221	8 873	9 500	9 000
%	-2,8	10,1	8,5	-10,0	-3,8	6,9	-5,3
N.-B.	4 524	4 779	5 089	5 489	5 979	6 550	6 000
%	3,4	5,6	6,5	7,9	8,9	9,6	-8,4
QUÉ.	54 160	62 351	68 161	67 130	69 617	70 500	67 000
%	8,8	15,1	9,3	-1,5	3,7	1,3	-5,0
ONT.	147 158	162 318	178 058	184 457	197 354	195 000	188 000
%	-1,0	10,3	9,7	3,6	7,0	-1,2	-3,6
MAN.	10 612	11 440	11 108	11 523	12 098	12 750	13 500
%	-2,3	7,8	-2,9	3,7	5,0	5,4	5,9
SASK.	7 552	7 971	7 933	7 698	8 172	8 500	8 800
%	-6,2	5,5	-0,5	-3,0	6,2	4,0	3,5
ALB.	43 311	48 989	51 042	51 334	57 460	64 500	62 000
%	1,5	13,1	4,2	0,6	11,9	12,3	-3,9
C.-B.	54 179	69 554	82 737	93 095	96 385	104 000	95 000
%	-6,7	28,4	19,0	12,5	3,5	7,9	-8,7
CAN.**	333 872	380 885	418 691	434 589	460 703	*476 000	*453 700
%	-0,3	14,1	9,9	3,8	6,0	3,3	-4,7

Sources: Association canadienne de l'immeuble, chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisons de la SCHL, 2005-2006
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments. **Canada : total des dix provinces

Prix moyen des logements existants (prix en dollars et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	99 525	104 376	113 081	119 822	131 499	141 500	147 000
%	5,5	4,9	8,3	6,0	9,7	7,6	3,9
Î.-P.-É.	82 883	87 696	94 964	101 745	110 815	114 500	118 000
%	0,9	5,8	8,3	7,1	8,9	3,3	3,1
N.-É.	109 839	115 485	126 669	136 292	146 096	161 500	168 000
%	7,0	5,1	9,7	7,6	7,2	10,6	4,0
N.-B.	91 624	95 947	100 129	105 858	112 933	120 000	124 500
%	4,0	4,7	4,4	5,7	6,7	6,3	3,8
QUÉ.	111 296	115 820	130 403	151 881	170 647	185 000	194 000
%	3,5	4,1	12,6	16,5	12,4	8,4	4,9
ONT.	183 841	193 357	210 901	226 824	245 229	264 000	276 000
%	5,6	5,2	9,1	7,5	8,1	7,7	4,5
MAN.	87 884	93 192	96 531	106 788	119 245	134 000	144 000
%	1,7	6,0	3,6	10,6	11,7	12,4	7,5
SASK.	94 047	98 310	101 297	104 995	110 824	122 000	128 000
%	2,9	4,5	3,0	3,7	5,6	10,1	4,9
ALB.	146 258	153 737	170 253	182 845	194 769	220 000	235 000
%	4,8	5,1	10,7	7,4	6,5	13,0	6,8
C.-B.	221 371	222 822	238 877	259 968	289 107	330 000	350 000
%	2,8	0,7	7,2	8,8	11,2	14,1	6,1
CAN.**	164 036	171 801	188 785	207 162	226 283	*249 400	*261 500
%	3,7	4,7	9,9	9,7	9,2	10,2	4,9

Sources: Association canadienne de l'immeuble, chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2005-2006.
(P) Prévisions.
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments. **Canada : total des dix provinces

Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	-1,4	3,1	1,6	2,4	1,3	-0,5	0,2
Î.-P.-É.	4,3	1,4	1,4	2,4	0,8	2,2	1,0
N.-É.	2,0	1,0	1,7	2,1	2,4	0,6	0,5
N.-B.	1,7	-0,2	3,7	0,3	1,9	0,0	0,5
QUÉ.	2,5	1,1	3,7	1,6	1,7	1,1	1,1
ONT.	3,2	1,9	1,9	2,9	1,7	1,2	1,3
MAN.	2,2	0,5	2,4	0,5	1,0	0,6	1,6
SASK.	0,4	-2,7	1,7	1,5	1,0	1,5	1,1
ALB.	2,7	2,9	2,5	2,8	2,3	1,7	1,6
C.-B.	2,0	-0,4	2,0	2,8	2,3	3,1	2,0
CAN.	2,6	1,3	2,4	2,3	1,8	1,4	1,3

Sources: Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2005-2006.
(P) Prévisions

Taux de chômage
(en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	16,7	16,0	16,6	16,4	15,6	15,2	15,0
Î.-P.-É.	12,1	12,0	12,1	11,0	11,3	10,8	10,9
N.-É.	9,1	9,8	9,6	9,1	8,8	8,3	8,3
N.-B.	10,0	11,1	10,2	10,3	9,8	9,8	9,8
QUÉ.	8,5	8,8	8,7	9,2	8,5	8,4	8,5
ONT.	5,8	6,4	7,1	7,0	6,8	6,7	6,6
MAN.	5,0	5,1	5,1	5,0	5,3	5,0	4,9
SASK.	5,2	5,8	5,7	5,6	5,3	4,8	4,5
ALB.	5,0	4,7	5,3	5,1	4,6	3,8	3,6
C.-B.	7,2	7,7	8,5	8,0	7,2	6,1	6,1
CAN.	6,8	7,2	7,7	7,6	7,2	6,8	6,7

Sources: Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2005-2006.
(P) Prévisions

Produit intérieur brut réel (variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	5,2	1,3	16,7	6,8	-0,7	2,0	6,0
Î.-P.-É.	1,9	-0,3	6,1	1,9	1,7	1,5	1,2
N.-É.	3,1	2,9	5,2	1,2	1,5	2,0	2,4
N.-B.	2,1	1,3	4,8	2,5	2,6	2,2	2,4
QUÉ.	4,3	1,1	4,1	1,9	2,2	2,5	2,5
ONT.	5,9	2,0	3,4	1,6	2,6	2,4	2,6
MAN.	4,3	0,8	2,2	1,5	2,3	3,0	3,1
SASK.	2,6	-1,8	-0,3	4,5	3,5	2,9	2,9
ALB.	6,1	1,6	2,4	2,7	3,7	3,8	4,1
C.-B.	4,6	0,9	3,3	2,5	3,9	3,5	3,3
CAN.	5,2	1,8	3,4	2,0	2,9	2,9	3,0

Sources: Statistique Canada, estimations de la SCHL 2004, prévisions de la SCHL 2005-2006
(P) Prévisions

Migration totale nette* (nombre de personne)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	-4 725	-3 765	-2 718	-454	-1 878	-2 300	-3 000
Î.-P.-É.	20	357	151	461	78	250	225
N.-É.	-564	-195	1 068	1 484	244	550	650
N.-B.	-1 411	-1 175	543	-761	64	-900	-1 050
QUÉ.	14 848	27 730	28 012	31 515	33 299	33 000	34 000
ONT.	151 099	162 871	134 176	101 198	97 062	108 000	109 600
MAN.	-377	-807	1 722	3 245	6 025	4 550	6 050
SASK.	-7 648	-7 675	-6 334	-2 998	-1 711	-3 300	-2 500
ALB.	34 012	38 273	29 100	22 395	24 758	35 200	38 250
C.-B.	14 483	28 700	23 105	31 660	35 556	40 000	44 000
CAN.**	199 737	244 314	208 825	187 745	193 497	215 050	226 225

Sources: Statistique Canada, estimations de la SCHL 2004, prévisions de la SCHL 2005-2006
(P) Prévisions
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale et du flux de résidents non permanents.
**Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut.

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Victoria	2004	2 363	1 038	9,0	7 685	325 412	0,6
	2005(P)	2 420	1 050	7,5	8 150	372 000	0,9
	2006(P)	2 225	990	6,0	7 700	379 000	1,2
Vancouver	2004	19 430	5 614	5,0	37 972	373 877	1,3
	2005(P)	17 900	4 650	5,5	41 000	420 000	1,5
	2006(P)	17 500	4 400	6	38 000	445 000	1,6
Abbotsford	2004	1 083	607	n.a.	3 740	232 175	2,8
	2005(P)	1 020	525	na	4 000	257 000	3,0
	2006(P)	1 000	540	na	3 800	278 000	2,8
Edmonton	2004	11 488	6 614	4,0	17 652	179 610	5,3
	2005(P)	13 350	7 350	4,5	18 300	193 000	4,8
	2006(P)	12 300	6 900	4,3	17 750	203 000	4,5
Calgary	2004	14 008	8 233	5,6	26 512	222 851	4,3
	2005(P)	13 500	8 500	5,5	30 750	248 800	3,3
	2006(P)	13 750	8 500	5,0	30 200	269 800	3,0
Saskatoon	2004	1 578	753	4,7	2 999	132 549	6,3
	2005(P)	1 300	700	5,0	3 200	142 500	5,5
	2006(P)	1 400	700	4,0	3 400	150 000	5,0
Regina	2004	1 242	605	6,5	2 785	111 869	2,7
	2005(P)	1 000	600	7,0	2 650	123 000	3,0
	2006(P)	1 200	600	6,0	2 800	135 500	3,0
Winnipeg	2004	2 489	1 882	6,4	10 797	121 925	1,1
	2005(P)	2 550	1 800	7,4	11 700	135 000	1,3
	2006(P)	2 600	1 800	6,1	12 500	146 000	1,5
Thunder Bay	2004	287	241	1,9	1 453	112 500	5,0
	2005(P)	240	175	1,5	1 330	118 100	5,5
	2006(P)	210	160	1,0	1 300	121 000	6,0
Sudbury	2004	388	374	1,9	2 500	122 866	2,6
	2005(P)	440	390	1,5	2 526	132 100	2,0
	2006(P)	420	370	1,0	2 475	134 700	2,5
Windsor	2004	2 287	1 539	0,4	5 832	159 597	8,8
	2005(P)	1 580	1 100	3,6	5 550	165 500	9,0
	2006(P)	1 490	1 050	4,0	5 350	170 000	6,0
London	2004	3 078	2 336	4,8	9 238	167 344	3,7
	2005(P)	3 109	1 945	4,7	8 850	176 000	4,4
	2006(P)	2 710	1 860	4,0	8 400	180 500	4,0
Kitchener	2004	3 912	2 374	4,5	5 931	205 639	3,5
	2005(P)	4 280	2 130	5,5	6 075	219 000	3,3
	2006(P)	3 870	2 000	4,5	6 150	230 000	3,1
St. Catharines-Niagara	2004	1 781	1 292	6,9	6 723	170 425	2,6
	2005(P)	1 435	1 025	7,5	6 600	184 000	2,2
	2006(P)	1 420	950	4,5	6 400	194 000	2,0
Hamilton	2004	4 093	1 995	5,4	13 176	215 922	3,4
	2005(P)	3 260	1 750	6,0	13 000	229 000	3,2
	2006(P)	3 060	1 600	6,4	12 800	240 000	3,0
Toronto	2004	42 115	19 076	5,9	84 854	315 266	4,3
	2005(P)	43 000	16 000	4,5	85 000	335 000	4,0
	2006(P)	41 300	13 500	4,0	84 000	348 500	5,0

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Oshawa*	2004	3 153	2 356	n.d.	9 816	237 084	3,4
	2005(P)	2 634	2 180	n.d.	9 150	252 200	3,2
	2006(P)	2 380	1 850	n.d.	9 000	262 000	3,0
Kingston	2004	872	701	n.d.	3 764	175 821	2,4
	2005(P)	820	670	n.d.	3 650	196 200	3,3
	2006(P)	800	650	n.d.	3 600	217 000	3,1
Ottawa	2004	7 243	3 245	6,6	13 457	238 152	3,9
	2005(P)	5 000	2 300	5,5	12 800	249 100	4,1
	2006(P)	4 700	2 100	3,5	12 500	256 600	3,9
Gatineau	2004	3,227	1,561	3,8	3,930	155,099	2,1
	2005(P)	2,300	1,300	5,5	4,000	166 000	3,0
	2006(P)	2,000	1,200	5,0	3,800	172 500	3,0
Montréal	2004	28 673	10 578	6,4	36 022	211 645	1,5
	2005(P)	24 500	8 900	5,5	36 600	225 000	2,5
	2006(P)	21 000	7 400	5,0	36 000	232 000	3,0
Trois-Rivières	2004	874	384	n.d.	816	102 021	1,2
	2005(P)	775	350	n.d.	790	111 000	1,6
	2006(P)	615	310	n.d.	750	115 000	2,0
Sherbrooke	2004	1 355	521	n.d.	1 264	133 700	0,9
	2005(P)	1 000	530	n.d.	1 300	149 700	1,4
	2006(P)	770	440	n.d.	1 350	158 700	1,2
Québec	2004	6 186	2 704	5,7	6 257	139 786	1,1
	2005(P)	5 900	2 650	4,0	6 900	150 400	1,8
	2006(P)	5 000	2 350	4,5	7 000	156 400	2,3
Saguenay	2004	347	244	n.d.	1 077	100 000	5,2
	2005(P)	515	260	n.d.	1 150	110 000	5,4
	2006(P)	390	245	n.d.	1 100	117 000	5,8
Saint John	2004	516	387	2,0	1 612	117 000	5,8
	2005(P)	460	370	4,5	1 750	120 000	5,5
	2006(P)	480	320	3,0	1 600	122 000	5,2
Halifax	2004	2 627	1 510	2,1	5 516	175 132	2,9
	2005(P)	2 550	1 200	2,2	6 200	188 500	3,0
	2006(P)	2 625	1 050	3,5	5 900	195 000	3,3
St. John's	2004	1 834	1 275	5,0	3 203	132 993	3,1
	2005(P)	1 550	1 100	6,0	3 150	141 000	5,0
	2006(P)	1 450	1 025	3,0	2 900	146 000	5,5
Charlottetown	2004	490	331	3,5	521	139 988	4,2
	2005(P)	410	310	4,0	500	144 000	4,0
	2006(P)	390	300	3,0	500	147 500	3,8
TOUTES LES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES	2004	169 019	80 370	4,8	327 104		2,7
	2005(P)	158 798	71 810	5,0	336 621		3,0
	2006(P)	149 055	65 160	4,6	329 025		3,4

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Stat. Canada, prévisions de la SCHL 2005-2006

Les données S.I.A.® pour St.Catharines-Niagara sont celles des trois chambres immobilières de la région réunies.

*Les données S.I.A.® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.

n.d. : données non disponibles

Principaux indicateurs du marché de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2003:T3	2003:T4	2004:T1	2004:T2	2004:T3	2004:T4	2005:T1	2005:T2
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	233,1	234,7	250,2	241,0	239,8	231,3	236,9	n.d.
%	2,4	0,7	6,6	-3,7	0,5	-3,6	2,4	n.d.
Mises en chantier, total, en milliers	225,6	224,0	232,4	236,3	236,9	213,3	235,4	227,7
%	-1,1	-0,7	3,8	1,7	0,3	-10,0	10,4	-3,3
Mises en chantier, log. ind., en milliers	127,5	128,4	125,8	133,3	129,3	117,9	126,8	116,9
%	2,9	0,7	-2,0	6,0	-3,0	-8,8	7,5	-7,8
Mises en chantier, log. coll., en milliers	98,1	95,6	106,6	103,0	107,6	95,4	108,6	110,8
%	-5,8	-2,5	11,5	-3,4	4,5	-11,3	13,8	2,0
Log. achevés, total, en milliers	55,0	45,3	48,6	61,6	60,0	47,1	51,7	58,1
%	-1,2	-17,6	7,4	26,7	-2,6	-21,6	9,9	12,4
Indice des prix des log. neufs, 1997=100	119,0	120,4	122,6	124,2	125,4	126,5	128,4	n.d.
%	1,5	1,1	1,9	1,3	1,0	0,9	1,5	n.d.
Logements existants								
Ventes S.I.A.*, nbre, en milliers	448,5	454,9	477,6	460,6	451,3	454,1	491,6	n.d.
%	-3,1	1,4	5,0	-3,6	-2,0	0,7	8,2	n.d.
Prix S.I.A.* moyen, $CAN, en milliers	215 701	219 782	226 272	225 789	233 148	239 208	246 469	n.d.
%	2,6	1,9	3,0	-0,2	3,3	2,6	3,0	n.d.
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	4,68	4,30	4,57	4,60	4,90	4,88	4,83	4,97
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	6,45	5,85	6,45	6,38	6,25	6,12	5,90	5,80
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en milliards	63,9	65,3	66,3	67,4	68,2	68,0	69,3	n.d.
%	1,9	2,1	1,6	1,7	1,2	-0,3	2,0	n.d.
Nouveau, $1997, en milliards	32,1	32,6	33,0	33,5	34,1	33,5	33,6	n.d.
%	4,1	1,8	1,2	1,5	1,6	-1,5	0,1	n.d.
Modifications, $1997, en milliards	22,8	23,5	23,7	24,4	25,3	25,3	25,8	n.d.
%	1,7	3,3	0,5	3,1	3,6	0,3	2,0	n.d.
Coûts de transfert, $1997, en milliards	9,13	9,18	9,63	9,59	9,13	9,32	10,04	n.d.
%	-4,0	0,6	4,9	-0,5	-4,8	2,1	7,6	n.d.
Déflateur, 1997=100	121,2	122,7	125,8	126,4	127,2	128,6	129,6	n.d.
%	1,5	1,3	2,5	0,5	0,7	1,1	0,8	n.d.

Sources: SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble
n.d. données non disponibles

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, sauf les taux hypothécaires à un an et à cinq ans.
** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert.